



## 85586 Poing

# Zeitlose Maisonettewohnung mit durchdachtem Grundriss in ruhiger Lage von Poing



**374.000 €**

Kaufpreis

**74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien GmbH**

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

[k.pommerenke@finestep.de](mailto:k.pommerenke@finestep.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	374.000 €
Hausgeld	540 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.04.2028
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	102.30
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
Tief-Garage	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Fenster	✓
---------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Norden	✓
Süden	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Ihre Ausstattung im Überblick:

- Heller, offener Wohnbereich mit Galerie und Südbalkon
- Zwei Balkone mit Süd- und Nordausrichtung
- Luftige Maisonette-Aufteilung über zwei Etagen
- Offener Koch- und Essbereich im Dachgeschoss
- Funktionale, gepflegte Einbauküche
- Großzügige Fensterflächen
- Tageslichtbad mit Dusche im unteren Geschoss
- Separate Toilette im Dachgeschoss
- Stilvolle Wendeltreppe
- Gepflegter Zustand der gesamten Wohnung
- Ruhige Wohnlage in gewachsener Nachbarschaft
- Eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz + zusätzlicher Außenstellplatz
- Gasheizung aus dem Jahr 2014



- uvm.



## Beschreibung

Zeitlose vermietete Maisonettewohnung mit durchdachtem Grundriss in ruhiger Lage von Poing

Diese charmante 3-Zimmer-Maisonettewohnung in Poing überzeugt mit einem offenen Raumkonzept, einer durchdachten Aufteilung und einem hellen, luftigen Wohnambiente über zwei Ebenen. Sie befindet sich im zweiten und dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung ist derzeit für 1207,00€ kalt vermietet, gerechnet auf den Kaufpreis ergibt sich so eine attraktive Bruttomietrendite von 3,7%. Die letzte Mieterhöhung hat 2022 stattgefunden.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der Blick auf das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch die offene Decke bis zur Galerie im Dachgeschoss ein bemerkenswertes Raumgefühl schafft. Große Fenster und ein Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon sorgen für angenehmes Tageslicht und laden zum Entspannen mit Ausblick ins Grüne ein.

Der Wohnbereich geht fließend in den Eingangsbereich über, wo eine elegante Wendeltreppe nach oben führt – sie bildet das gestalterische Herzstück der Wohnung. Im unteren Geschoss befinden sich außerdem ein helles Schlafzimmer mit eigenem Balkon sowie ein gepflegtes Badezimmer mit einer Dusche.

Das Dachgeschoss beeindruckt mit einem offenen Koch- und Essbereich unter gemütlichen Dachschrägen. Dank der Galerie mit Blick in das darunterliegende Wohnzimmer bleibt die Großzügigkeit des Raumkonzepts auch auf dieser Ebene spürbar. Zwei große Dachflächenfenster durchfluten den Raum mit Licht. Neben dem offenen Bereich gibt es ein weiteres Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – sowie eine separate Toilette.

Der gesamte Wohnbereich ist gepflegt: Die Bodenbeläge bestehen aus hochwertigem Echtholzparkett, das einen warmen, wohnlichen Charakter verleiht. Die Einbauküche ist voll funktionsfähig und harmonisiert mit dem offenen Wohnkonzept.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der schöne Ausblick von beiden Balkonen, vor allem in den begrünten Innenbereich. Der Südbalkon bietet zudem eine elektrische Markise für sonnige Stunden. Ein eigener Kellerraum sowie ein Außenstellplatz und ein zusätzlicher Stellplatz in der Tiefgarage runden das Angebot ab.

## Lage

Das vermietete Objekt befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage am östlichen Rand der beliebten Gemeinde Poing, nur etwa 20 Kilometer östlich der Münchner Stadtgrenze. Die Umgebung ist geprägt von ruhigen Anwohnerstraßen, moderner Bebauung und einer hervorragenden Infrastruktur, die sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt hat – nicht ohne Grund zählt Poing heute zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Umland.

Besonders hervorzuheben ist die umfassende Nahversorgung: Supermärkte, Bäckerei, Apotheken und kleinere Geschäfte sind ebenso in wenigen Minuten erreichbar wie das Ortszentrum mit vielfältigem Gastronomie- und Dienstleistungsangebot. Auch das moderne Einkaufszentrum im benachbarten Parsdorf oder die Gewerbestandorte entlang der Gruber Straße bieten kurze Wege für den täglichen Bedarf.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Nur wenige Gehminuten entfernt halten mehrere MVV-Buslinien, die eine schnelle Verbindung zur rund zwei Kilometer entfernten S-Bahn-Station Poing ermöglichen. Von dort bringt die S2 Pendler und Städtereisende im 20-Minuten-Takt zügig in



Richtung München – der Ostbahnhof ist in etwa 20 Minuten Fahrzeit erreichbar. Für Autofahrer bietet die nahegelegene A94 sowie die Flughafentangente Ost eine hervorragende Erreichbarkeit Richtung Innenstadt, Flughafen oder Erding.

Trotz der verkehrsgünstigen Lage bleibt Poing eine grüne und familienfreundliche Gemeinde. Der weitläufige Wildpark Poing mit seinen naturnah gestalteten Tier- und Erholungsflächen ist in wenigen Minuten mit dem Rad erreichbar und erfreut sich überregionaler Beliebtheit. Auch der Bergfeldpark, der idyllisch gelegene Bergfeldsee sowie ausgedehnte Wege in den nahen Ebersberger Forst bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung – vom Spaziergang bis zur Joggingrunde.

Familien profitieren darüber hinaus von einer exzellenten Bildungs- und Betreuungslandschaft: Zahlreiche Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sowie das Berufsschulzentrum in der Gemeinde bieten ein rundum zuverlässiges Umfeld für Kinder und Jugendliche. Die hohe Betreuungsquote und das strukturierte Bildungsangebot machen Poing zu einem der familienfreundlichsten Orte im Umland Münchens.

Die Wohnung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität: Sie verbindet ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe, Naturnähe mit moderner Infrastruktur – ein idealer Standort für alle, die Wert auf Alltagstauglichkeit, Sicherheit und nachhaltige Wohnqualität legen.

## Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an.

Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. 19 % USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen.

Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Finestep Immobilien GmbH

Humboldtstr. 8  
81543 München

[www.finestep.de](http://www.finestep.de)















