

Exposé

Letzte Wohnung des Neubaus zu verkaufen

Schöne 1,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Westbalkon



Lindenstr. 3a in 85652 Pliening

Wohnfläche	Ca. 44,35 m ²
Nutzfläche im Keller	Ca. 5 m ²
Zimmer	1,5
Baujahr	2024

Kaufpreis: 328.000€

zzgl. TG Stellplatz

(provisionsfrei, direkt vom Bauträger)

KONTAKT: LUDWIG MAYER GMBH, TELEFON: 08121 – 66 92, E-MAIL: KONTAKT@LUDWIG-MAYER-BAU.DE

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.



Ansicht Nord-West / Balkon oben gehört zur Whg 5 / Richtung Westen



Ansicht Süd-West



TG-Zufahrt über Alpenweg

Objektbeschreibung

Dieses schöne Mehrfamilienhaus wurde von unserem Bauunternehmen im Jahr 2024 auf einem ca. 675m² Grundstück im Energiestandard KfW 55 / A+ erbaut. Es wurde auf eine qualitativ hochwertige Ausführung der Bauarbeiten geachtet und alles von regionalen Firmen durchgeführt.

Das Haus ist in Wohnungseigentum geteilt und fünf von sechs Wohnungen sind bereits verkauft.

Zur Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage wurde eine WEG –Verwaltung aus dem Nachbarort beauftragt (Immobilien-Service Lang).

Trotz ruhiger Lage befindet sich das Haus mitten in Pliening.

Die schöne Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Hauses, welche bequem mit einem modernen Aufzug erreichbar ist.

Das Haus wird mit einer modernen und energieeffizienten Grundwasser-Wärmepumpe beheizt. Der Primärenergiebedarf liegt bei 27,4kWh/m² im Jahr.

Im UG befindet sich ein großer Waschraum, der Anschlussmöglichkeiten und Platz zum Aufstellen für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner bietet.

Jedes Kellerabteil ist mit Licht und Steckdose (läuft auf den Strom der Wohnung) ausgestattet

Der zur Wohnung gehörende geräumige Tiefgaragenstellplatz wird zu einem Kaufpreis von 25.500€ verkauft.

Die Einfahrt der Tiefgarage (12 Plätze) wird auch von den Bewohnern der benachbarten (ebenfalls neu erbauten) 3 Reihenhäusern genutzt. Der Vorteil ist, dass die Betriebskosten hierfür aufgeteilt werden (um die Aufteilung der Kosten kümmert sich der WEG Verwalter).

Es gibt die Möglichkeit für 12.500€ den letzten Außenstellplatz (Nr.2) günstig zu erwerben!

Das geräumige absperrbare Müllhäuschen bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrrad.

Die Außenanlage wurde sehr liebevoll von einem regionalen Gartenbauer gestaltet. Lassen Sie sich im Frühjahr davon überraschen!



Moderner Aufzug direkt neben der Wohnungstüre



Schönes Treppenhaus



Heller Eingangsbereich / Glastüre



Kellergeschoss



TG-Schleuse



Abstellplatz für Waschmaschine und Trockner



Kellerabteil Nr. 5



Großzügige Tiefgarage / gerade Abfahrtsrampe



TG –Stellplatz Nr. 5 gehört zur Wohnung ist mit zu kaufen!

Ausstattungs-Beschreibung

- robuste Vinylboden im Ton Eiche
- farblich passende Fensterbretter aus Granit
- sichtbare Dachbalken und hohe Decken durch welche die Räume größer und offener wirken

Flur:

- 6,7m² groß
- sehr hell durch Dachflächenfenster (schließt bei Regen automatisch)
- Genügend Platz für eine Garderobe

Bad:

- 4,5m², durch perfekte Raumaufteilung ausreichend Platz um sich gut darin bewegen zu können
- Modern gefliestes Bad: hochwertige Fliesen beige 60cm / 60cm am Boden und 30cm/60cm an den Wänden (nicht komplett raumhoch gefliest)
- Dachflächenfenster (schließt bei Regen automatisch)
- Um auch bei Regen die feuchte Luft schnell aus dem Bad zu bekommen ist hier zusätzlich eine Lüftung mit reiner Abluffunktion angebracht
- Praktischer Badheizkörper zum Trocknen der Handtücher vorhanden
- bodengleiche Dusche
- Sanitärgegenstände vom deutschen Markenhersteller Richter + Frenzel: Serie MyStyle 2.0

Wohnraum:

- 21,5m² groß: offener Raum für Wohnen / Essen / Kochen
- Fenster Richtung Süden und Balkontüre Richtung Westen
- Nische für Couchbereich und gegenüberliegend große Wand für Fernseher vorhanden
- uneinsehbares Wohnzimmerfenster durch nebenliegendes Haus

Schlafzimmer:

- mit 7m² nicht groß, aber genügend Platz um Bett und Schrank unterzubringen
- Fenster Richtung Westen
- Praktische Schiebetüre vorhanden, so dass bei der Möbilierung nicht auf die Öffnungsrichtung der Zimmertüre geachtet werden muss
- Genau 2m breit, so dass ein Bett unter der Dachfläche aufgestellt werden kann

Balkon:

- großzügige 9m², so dass man wirklich gut darauf Platz für alle Balkonmöbel und auch den Grill findet
- beständiger Sichtbeton am Boden, dieser ist robust und pflegeleicht.
Falls Sie gerne einen anderen Bodenbelag hätten, können Sie diesen gerne einfach darauf verlegen!



heller geräumiger Flur



Blick Richtung Wohnbereich



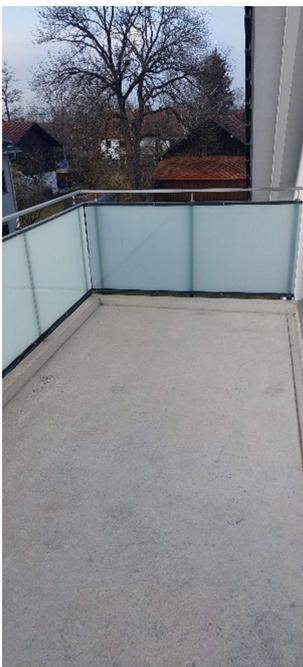
Bad mit bodengleicher Dusche



Wohn / Essbereich mit Zugang zu Balkon



Ausblick Balkon



Der Balkon bietet mit 2m Tiefe und 4,50m Breite viel Platz!



Die hohen Decken lassen den Raum großzügig wirken.

Man könnte die Kochnische z.B. mit einer halben Insel ausstatten, so dass man viel Stauraum gewinnt und die Theke auch gleichzeitig als Küchentisch nutzen kann.

Vorschlag Baumann Küchen aus Ebersberg:



Gerne vermitteln wir den Kontakt zum Küchenbauer!



Schlafzimmer / Schiebetüre



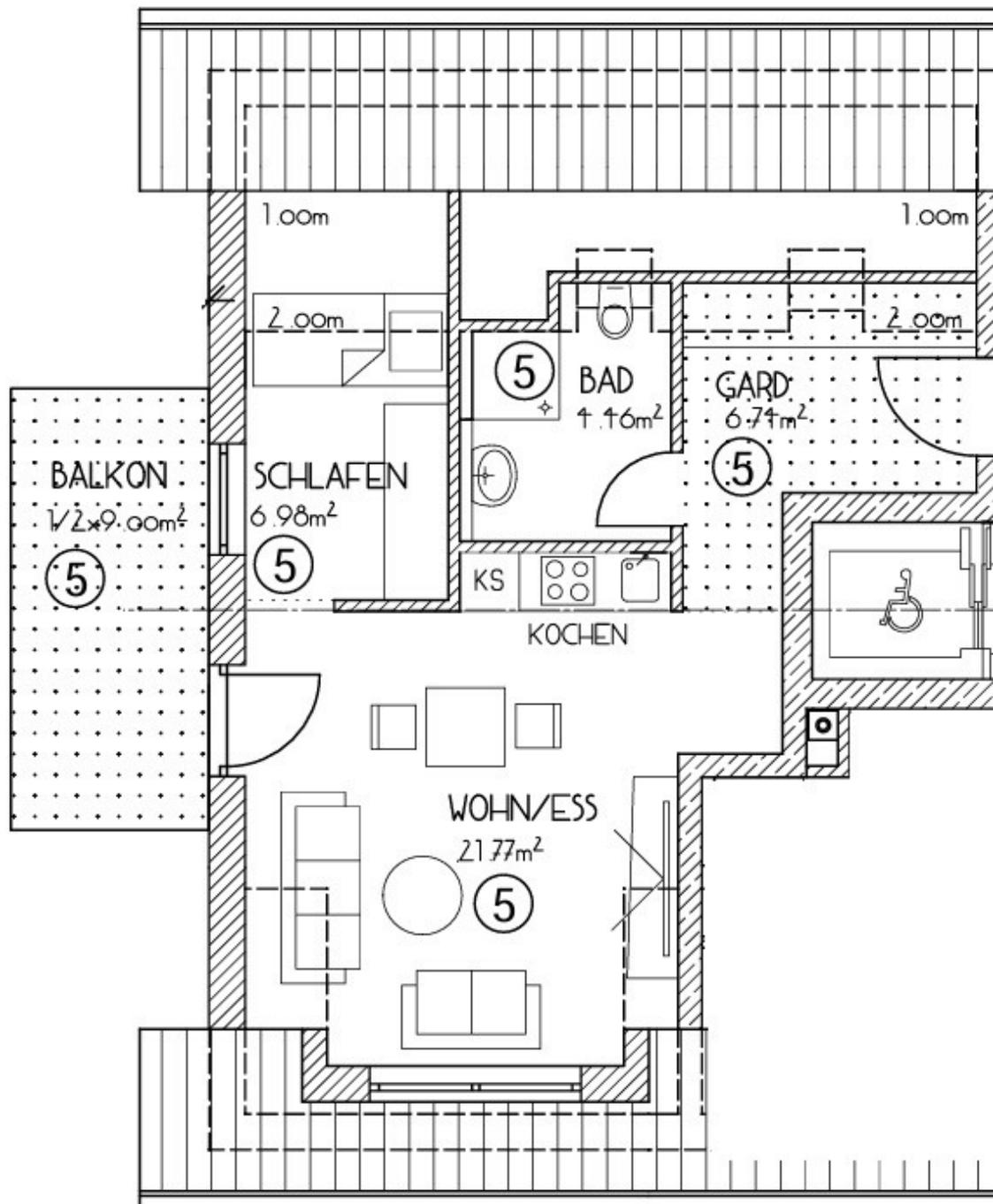
Blick Richtung Wohnraum

Das Schlafzimmer ist nicht groß, aber das muss es auch gar nicht sein!

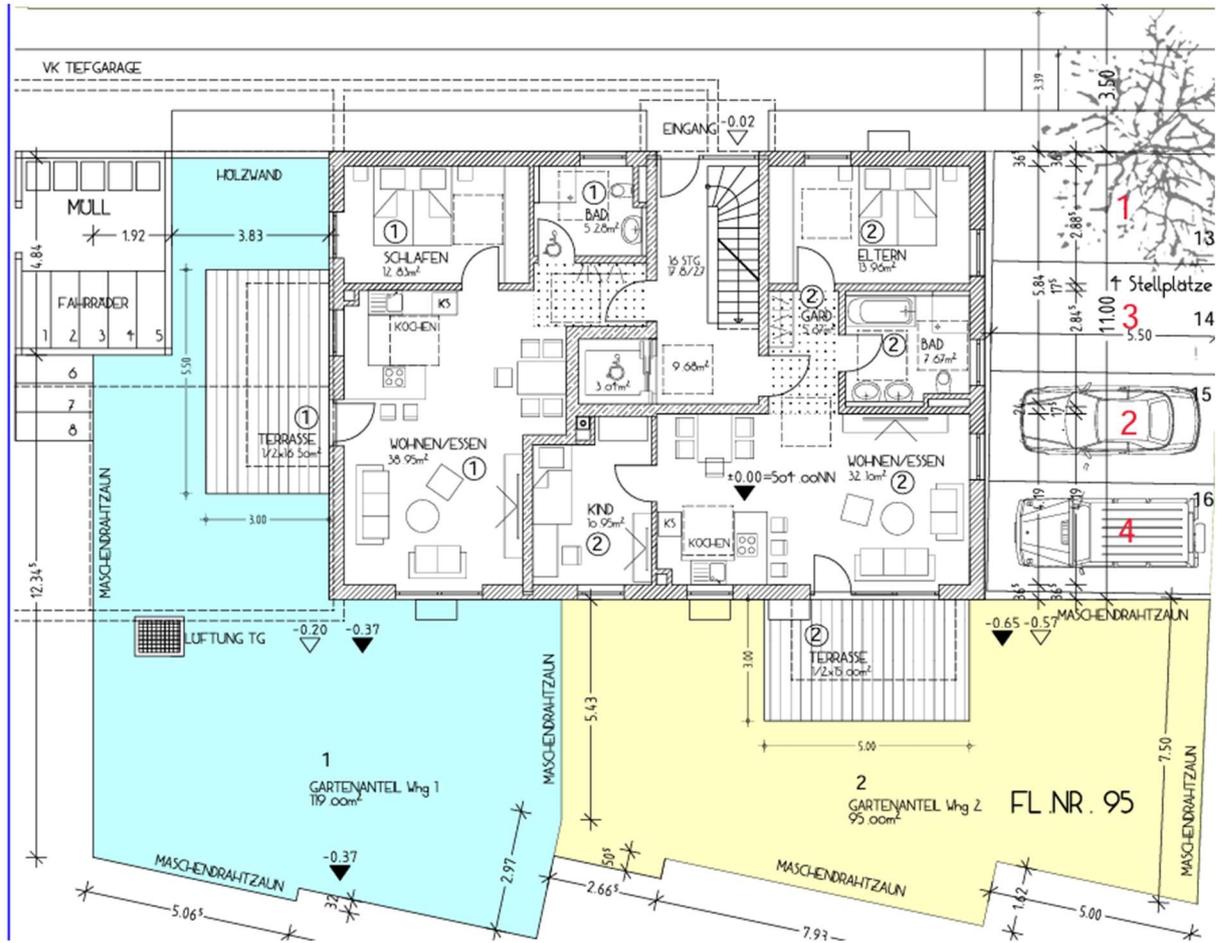
Das Bett kann unter die Dachschräge gestellt werden und dann hat man noch schön Platz für einen Schrank neben der Schiebetüre.

Um mehr Stauraum für Kleidung zu bekommen kann man natürlich auch mit raumhohen Schränken arbeiten, denn Platz nach oben ist genug!

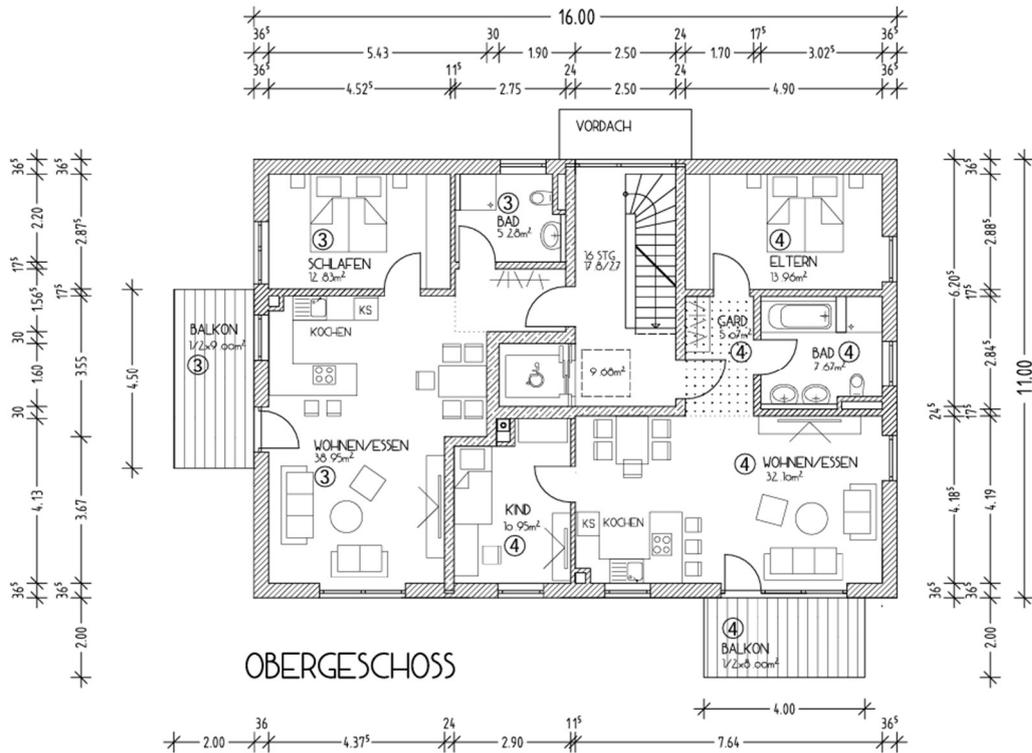
Grundriss Wohnung Nr. 5

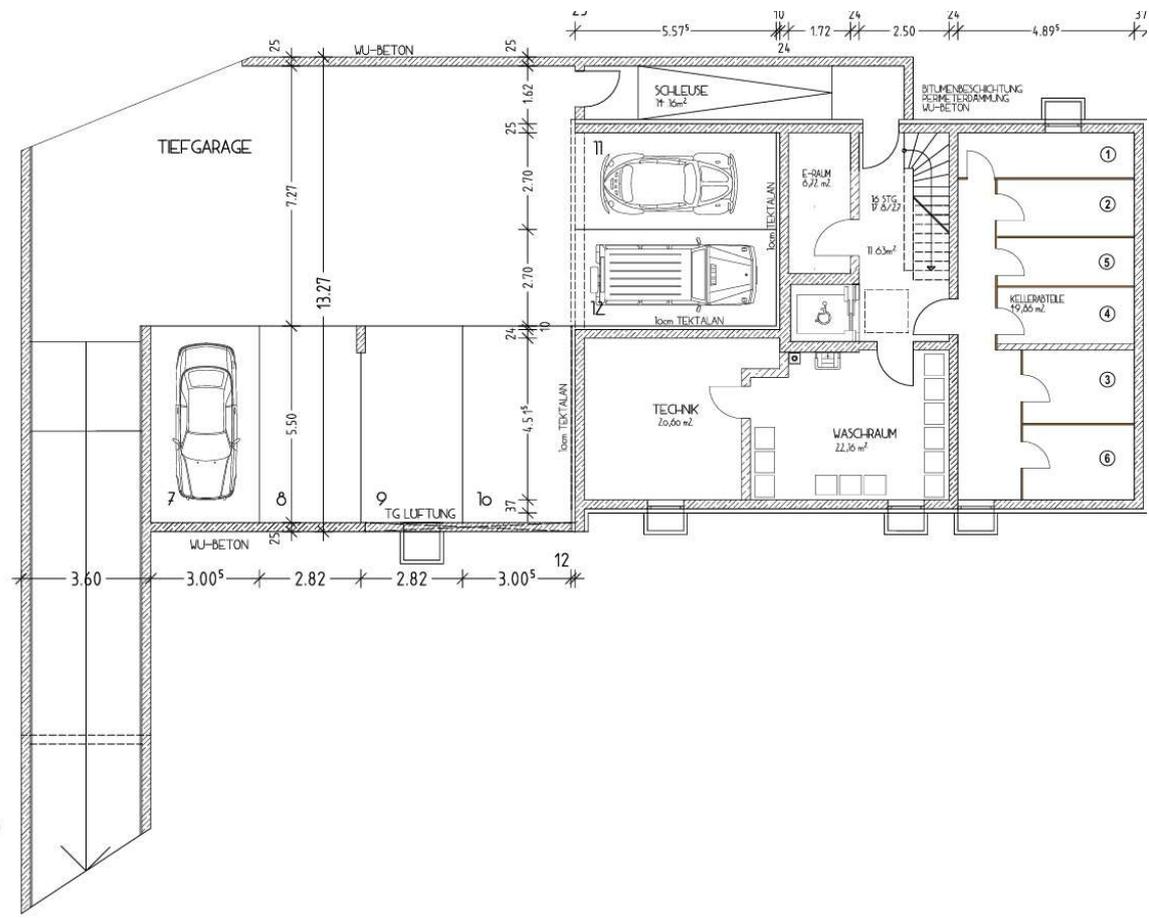
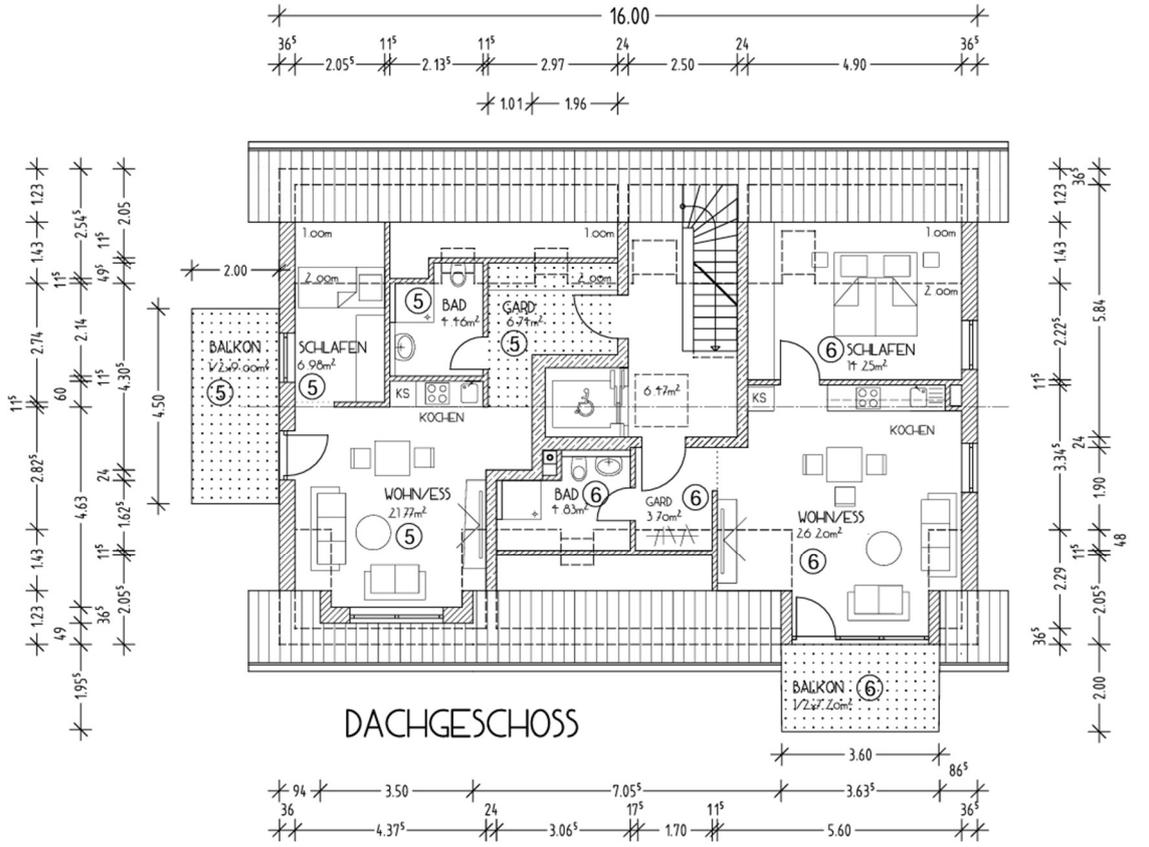


Allgemeine Grundrisse des Mehrfamilienhauses



Erdgeschoss inkl Müllhaus und Außenstellplätze

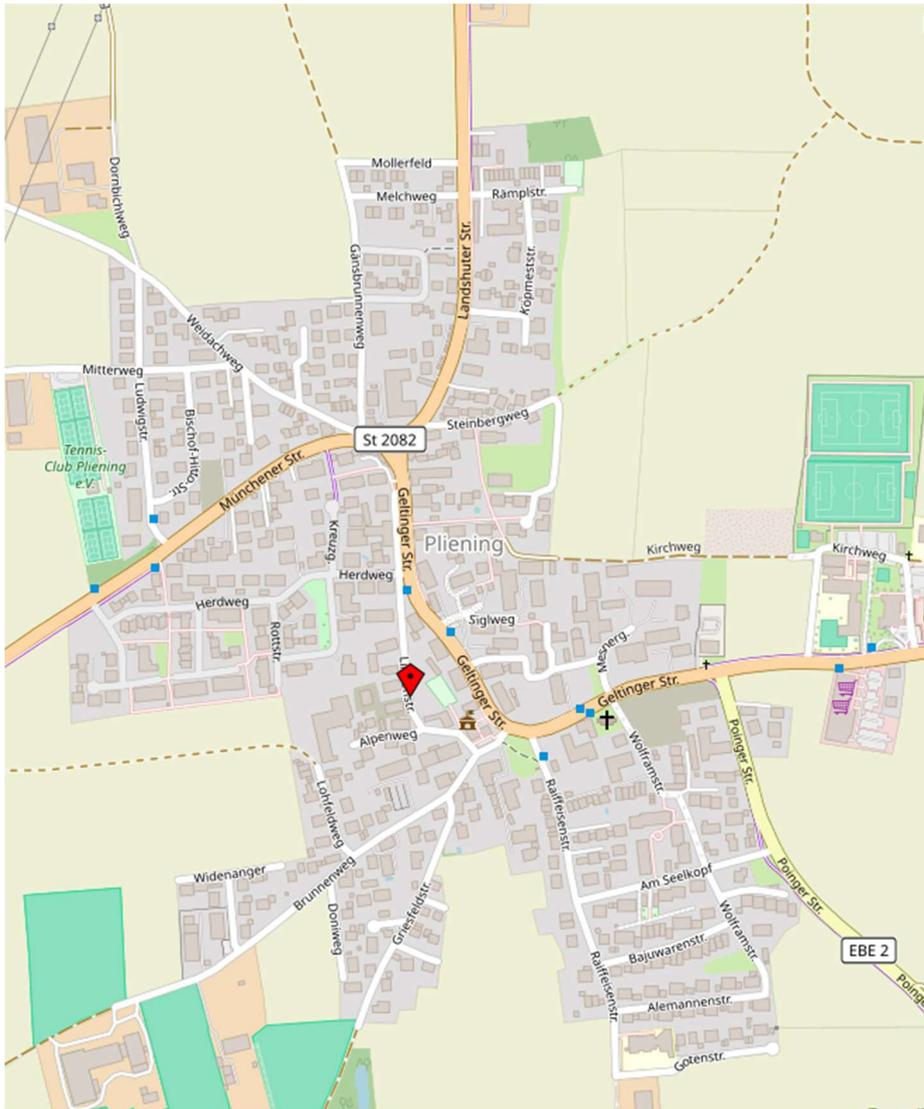




Grundriss Keller inkl. TG

Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

Pliening liegt zwischen Erding (ca. 16km), München (ca. 21km) und Ebersberg (22km).

Metzger, Bäcker und Poststelle befinden sich in ca. 200m Entfernung.

Im Sommer lädt das Naherholungsgebiet um den Finsinger Weiher, oder der Poinger Bergsee zum Baden ein.

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 600m
Schule	Ca. 600m
Kindergarten/KiTa	Ca. 750m
Ärztliche Versorgung	Ca. 500m
Bushaltestelle	Ca. 200 m
Autobahn A99 (Ausfahrt Kirchheim)	Ca. 8 km
Autobahn A94 (Ausfahrt Parsdorf)	Ca. 7 Km
Bahnhof Poing	Ca. 3,5 km

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Lindenstr. 3a
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	85652 Pliening

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis Wohnung	328.000 €
Quadratmeterpreis	7.400 €
TG- Stellplatz	25.500 €
Außenstellplatz	12.500 €
Provision	Provisionsfrei, direkt vom Bauherrn
Verfügbar ab	Sofort
Aktuelle Nutzung	Leerstand / ERSTBEZUG

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 44,35 m ²
Nutzfläche Kellerabteil	Ca. 5 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 675 m ² (davon 118,33/1000stel)
Anzahl Zimmer	1,5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Kellerräume	1

Bauweise

Baujahr	2024
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	über 3 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	6
Keller	Ja
Anzahl Stellplätze	1 TG-Stellplatz 1 Außenstellplatz (Nr. 2) möglich

Heizung

Baujahr Heizung	2024
Energieträger	Umweltwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Balkon	ca. 9 m ²
Rollläden	Elektrisch an allen Fenstern
Gegensprechanlage	vorhanden
Lüftungsanlage	dezentral

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit

Glasfaserausbaugbiet

Fernsehanschluss

Satellit

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung

Flst. 95 und 95/4 der Gemarkung Pliening

Wohnungsgrundbuch-Blatt-Nr.

4165 des Amtsgerichts Ebersberg

**Auf dem Grundstück (Blatt Nr. 4116)
eingetragene Dienstbarkeiten**

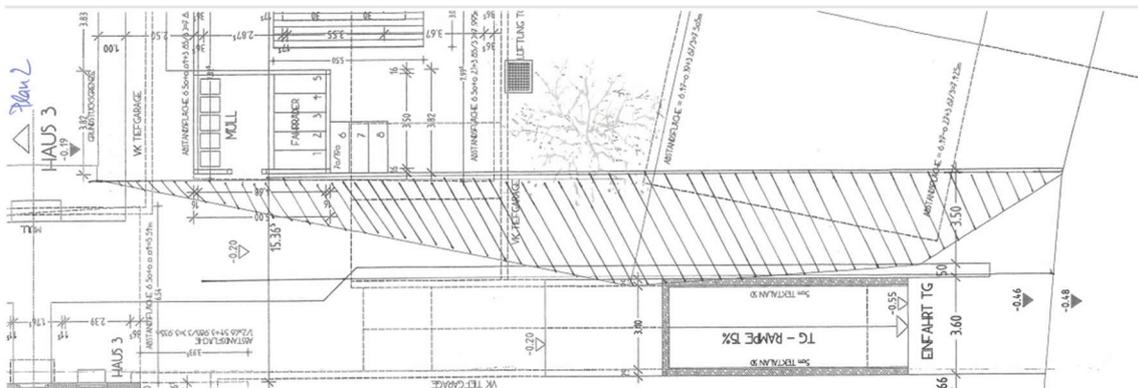
Geh- und Fahrrecht für die Nutzer der drei Reihenhäuser (Flurstück 97), sowie Feuerwehzufahrtsrecht für einen kleinen Teil des Grundstücks (Gehweg zum TG-Ausfahrtstor gehört teilweise dem Eigentümer der benachbarten drei Reihenhäuser und teils der WEG – siehe Pläne unten) Leitungsrechte (für Flurstück 97)

Baulasten

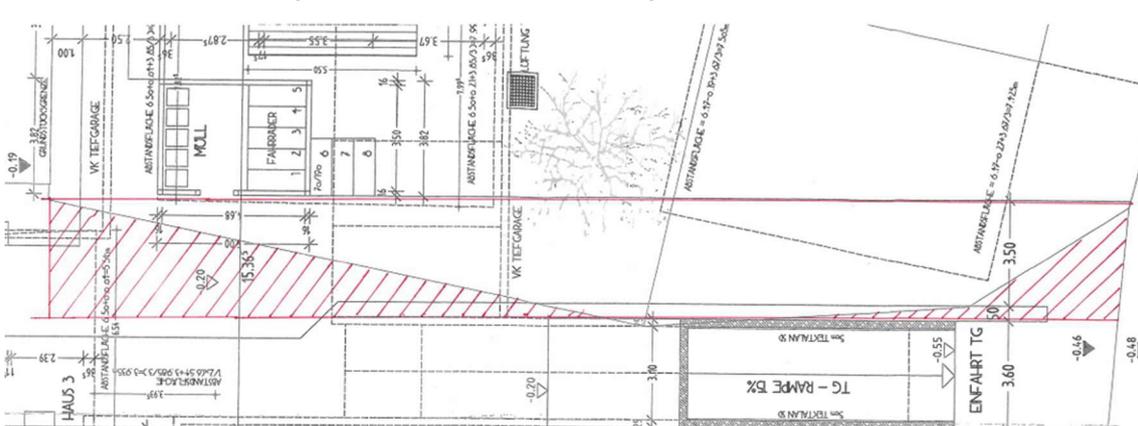
Überbaurecht und Nutzungsrecht für gemeinsame TG (mit Eigentümer der drei Reihenhäuser / Flurstück 97)

Hinweis: Der von den Dienstbarkeiten betroffene Bereich liegt hinterhalb des Mehrfamilienhauses am Alpenweg (siehe Bild rechts unten auf Seite 1) und betrifft nur einen sehr kleinen Randbereich der gesamten Grundstücksfläche. Kleine Anmerkung: Die letzten Monate zeigen, dass der Weg als Gehweg wenig benutzt wird und nachdem es eine Feuerwehzufahrt ist, wird dort auch nicht geparkt.

Schwarz schraffierter Bereich gehört zum Grundstück der WEG:



Rot schraffierter Bereich gehört zum Grundstück dem Eigentümer der drei Reihenhäuser:



Teilungserklärung

Urkundenrollen-Nr. Teilungserklärung inkl. Ergänzungserklärungen

Teilungserklärung: UVZ-Nr. 3536/2022,
Notar Dr. Hannes Weishäupl
1. Nachtrag wg. Korrektur MEA+Zuordnung
Kellerabteile zu Whgen UVZ-Nr. 954/2023
2. Nachtrag wg. Vergrößerung des
Waschraums und Änderung bei Kellerabteilen
aufgrund baulicher Anforderung + Ablösung
Sondernutzungsrecht Außenstellplatznr. 3:
UVZ-Nr. 3293/2024
3. Nachtrag wg. Änderung der Zuteilung der
Sondernutzungsrechte für Außenstellplätze:
UVZ-Nr. 3620/2024

Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung

118,33stel von 1.000 Miteigentumsanteilen

Geschätzte monatliche Mieteinnahmen

Gesch. Mieteinnahmen Whg kalt / m²

Ca. 19,00 €

Gesch. Mieteinnahme Garage

Ca. 65€

Anbei der aktuell auf immoscout ermittelte Durchschnittswert für die in Pliening angebotenen Wohnungen / Stand 15.02.2025:

Mietspiegel für Pliening 2025

📍 Pliening
×

Wohnungsmieten
▼

Erfahre, wie sich die Mietpreise in Pliening in den letzten Jahren entwickelt haben und welche durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2025 für Wohnungen zu erwarten ist.

Entwicklung der Mietpreise in Pliening

Ø 14,32 €/m²

durchschnittlicher Preis

12,99 €/m²

niedrigster Preis

19,10 €/m²

höchster Preis

Kleine Wohnungen sind gesucht und können aufgrund der Größe meist mit einem guten Quadratmeterpreis vermietet werden.

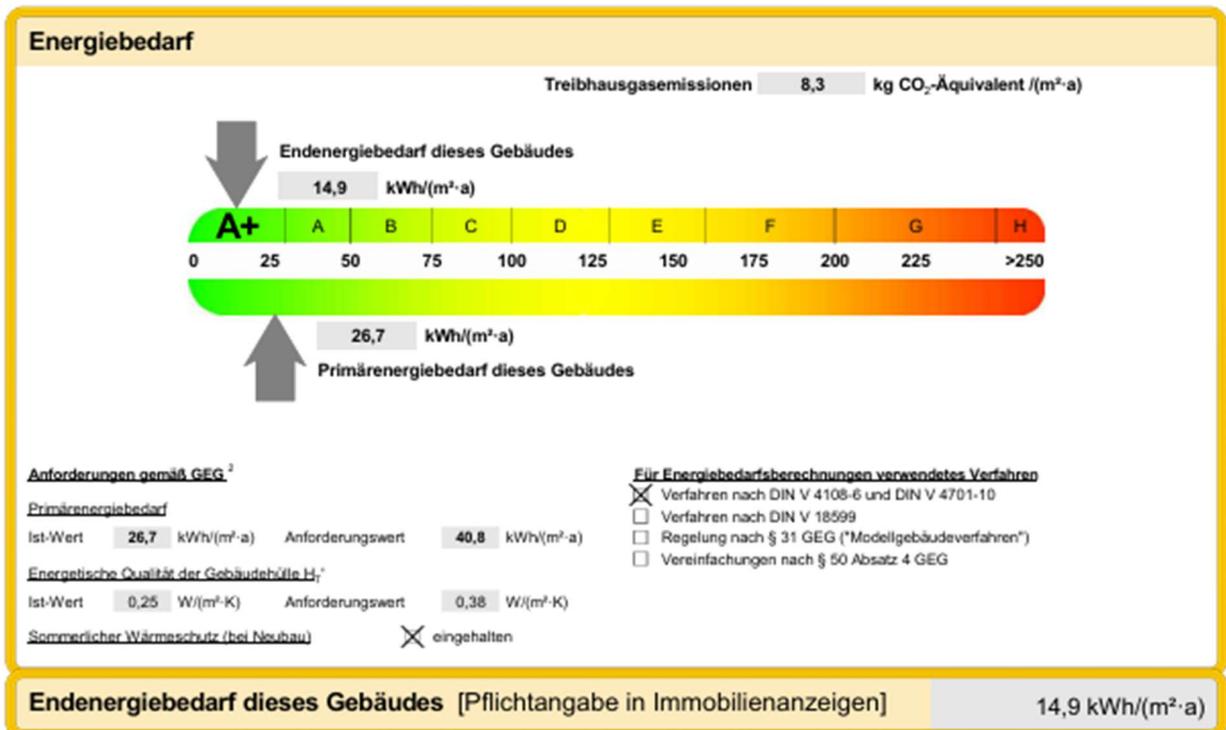
Die Mieter haben die Vorteile einer kleinen Hausgemeinschaft. Einer Wohnanlage mit Lift und einer hochwertigen Ausstattung, so dass Sie den Mietpreis eher im oberen Bereich der von immoscout ermittelten Mietpreise ansetzen können.

Hausgeld- & Nebenkostenaufstellung

Hausgeld inkl. sonstiger Nebenkosten gesamt/Monat davon sind:	224,00 € (abgerundet)
Heizkostenvorauszahlungen	53,22 €
Verwaltungskosten Whg	51,17 €
Verwaltungskosten TG	3,57€
Zuführung zur Instandhaltungsrücklage/Monat	18,48 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	14.12.2034
End-Energieverbrauch/-bedarf	14,9 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	A+
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme



Unsere Baufirma



Ob es um einen einfachen Umbau geht, um ein schlüsselfertiges Eigenheim, um die Altbausanierung oder um die Realisierung komplexer Industrie- und Bürogebäude: Seit 1913 steht diese Firma für zuverlässige und termingerechte Bauabwicklung auf höchstem Niveau im Raum München und Oberbayern. Der Betrieb mit Sitz in Breitötting ist bereits in der 5. Generation in Familienhand. Individuelle, persönliche Betreuung und eine offene Kommunikation spielen bei uns eine große Rolle. Bei der Ludwig Mayer GmbH steht seit 100 Jahren der Mensch im Mittelpunkt der Bautätigkeit - ob als Kunde oder als Mitarbeiter. Oberste Priorität beim Bau von hochwertigen Gebäuden wird auf Funktionalität und Wirtschaftlichkeit, verbunden mit sehr hoher Qualität und Termintreue, gelegt. Ökologisch - technische Ausführungen stehen für sehr lange Lebensdauer in allen Bereichen. Dafür GmbH begonnen. setzen sich rund 30 hoch qualifizierte Mitarbeiter jeden Tag aufs Neue ein. Fast alle gehören schon seit Jahren zum Unternehmen, viele

Machen Sie sich gerne ein Bild von uns: <https://ludwig-mayer-bau.de/>

Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Sonja Mayer
E-Mail-Adresse	lmb@ludwig-mayer-bau.de
Telefonnummer	08121 / 25 09 799
Einzelbesichtigungen	Gerne nehmen wir uns Zeit in Ruhe mit Ihnen die Wohnung und die Gemeinschaftsbereiche zu besichtigen.
Rückfragen	Haben Sie Fragen zu Punkten aus dem Exposé, melden Sie sich gerne, telefonisch oder per Email!
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen (Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Hausordnung, Baubeschreibung etc.) schicken wir gerne auf Nachfrage zu.