

Neubauprojekt Watzmann 13

11 Eigentumswohnungen in massiver Ziegelbauweise



Watzmannstraße 13

85586 Poing

Deutschland

Einheiten

Einheit	Zimmer	Preis	Preis/m ²	Status	Etage	Fläche
Watzmann Nr. 01	4	799.000 €	8.243 €	Vermarktung	EG	96,93 m ²
Watzmann Nr. 02	2	359.000 €	8.211 €	Vermarktung	EG	43,72 m ²
Watzmann Nr. 03	3	739.000 €	8.250 €	Vermarktung	EG	89,57 m ²
Watzmann Nr. 04	4	739.000 €	7.815 €	Vermarktung	1. OG	94,55 m ²
Watzmann Nr. 05	2	339.000 €	8.302 €	Vermarktung	1. OG	40,83 m ²
Watzmann Nr. 06	2	385.000 €	8.283 €	Vermarktung	1. OG	46,48 m ²
Watzmann Nr. 07	2	359.000 €	8.207 €	Vermarktung	1. OG	43,74 m ²
Watzmann Nr. 08	4	739.000 €	7.825 €	Vermarktung	2. OG	94,43 m ²
Watzmann Nr. 09	2	339.000 €	8.302 €	Vermarktung	2. OG	40,83 m ²
Watzmann Nr. 10	2	385.000 €	8.286 €	Vermarktung	2. OG	46,46 m ²
Watzmann Nr. 11	2	359.000 €	8.207 €	Vermarktung	2. OG	43,74 m ²

Beschreibung

Wohnen mit Substanz. Zuhause für Generationen.

In der Watzmannstraße 13 in Poing entsteht ein hochwertiges Mehrfamilienhaus mit nur 11 Eigentumswohnungen. Die Wohnungen verteilen sich auf drei Ebenen und bieten 2 bis 4 Zimmer sowie Wohnflächen von ca. 41 bis 97 m². Durch die überschaubare Größe der Wohnanlage entsteht ein angenehmes, privates Wohnumfeld mit zeitgemäßer Architektur und durchdachten Grundrissen.

Gebaut wird in massiver Ziegelbauweise. Die 36,5 cm starken Ziegelwände stehen dabei für eine solide und nachhaltige Bauweise und schaffen gemeinsam mit der hochwertigen Ausstattung ein angenehmes Raumklima. Auch die Wohnungstrennwände werden massiv ausgeführt – mit besonderem Augenmerk auf einen guten Schallschutz.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen privaten Außenbereich: Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen Gartenanteil mit Terrasse, die Wohnungen in den oberen Etagen jeweils einen Balkon.

So entsteht zusätzlicher Freiraum für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Momente im Freien.

Auch technisch ist das Gebäude auf zeitgemäßen Wohnkomfort und Energieeffizienz ausgerichtet. Eine zentrale Luft-Wärmepumpe übernimmt die Wärmeerzeugung für die Wohnanlage. Die Fußbodenheizung ist in allen Räumen vorhanden und lässt sich individuell über Einzelraumthermostate regeln. Eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für einen kontinuierlichen Luftaustausch. Die Anlage wird als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Großzügige Kunststofffenster mit 3-facher Verglasung, außen in Anthrazit und innen in Weiß, sowie elektrisch steuerbare Rollläden in allen Räumen runden die hochwertige Ausstattung ab. In den Wohn- und Schlafräumen wird geöltes Eichenparkett als Landhausdielen verlegt. Die Bäder erhalten Feinsteinzeug und eine bodengleiche Regendusche mit Echtglasabtrennung.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Aufzug, der vom Keller bis ins Dachgeschoss führt. Jede Wohnung erhält außerdem ein eigenes Kellerabteil. Für die Fahrzeuge stehen insgesamt 13 Stellmöglichkeiten zur Verfügung – darunter eine Garage, drei Carports und neun Außenstellplätze. Die meisten Stellplätze werden bereits mit einem Leerrohr für die spätere Installation einer Wallbox vorbereitet.

Der Baubeginn ist für Frühjahr 2027 vorgesehen, die Fertigstellung ist für Ende 2028 geplant. Reservierungen sind bereits möglich.

Watzmann 13 – ein Zuhause, das auf Qualität, Komfort und langfristige Wohnqualität setzt.

Ausstattung

- 11 Eigentumswohnungen auf drei Ebenen
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 41 bis 97 m² Wohnfläche
- Massive Ziegelbauweise
- 36,5 cm starke Ziegel-Außenwände
- Massive Wohnungstrennwände für guten Schallschutz
- KfW-Effizienzhaus 55
- Zentrale Luft-Wärmepumpe

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Einzelraumthermostate, auch in den Bädern
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kunststofffenster mit 3-facher Isolierverglasung
- Fenster außen Anthrazit, innen Weiß
- Elektrische Rollläden mit Einzelsteuerung in allen Räumen
- Geöltes Eichenparkett als Landhausdiele in Wohn- und Schlafräumen
- Bäder mit hochwertigem Feinsteinzeug 60 × 60 cm
- Bodengleiche Regendusche mit Echtglasabtrennung
- Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Eigenes Kellerabteil für jede Wohnung
- Balkon oder Gartenanteil mit Terrasse bei jeder Wohnung
- Insgesamt 13 Stellplätze
- 9 Außenstellplätze
- 3 Carports
- 1 Garage
- Die meisten Stellplätze mit Leerrohr für Wallbox vorbereitet
- E-Mobilität wird vorgesehen

Lage

Poing – zwischen München und dem Voralpenland

Die Watzmannstraße 13 befindet sich in Poing im Landkreis Ebersberg. Die Gemeinde verbindet eine gewachsene Ortsstruktur mit einer modernen Infrastruktur und bietet damit ein attraktives Umfeld für unterschiedliche Lebensphasen.

Mit rund 16.000 Einwohnern zählt Poing zu den größeren Gemeinden im Landkreis. Trotz des Wachstums hat sich der Ort seinen eigenen Charakter und die Verbundenheit mit dem ursprünglichen Ortskern bewahrt.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs. Der Bahnhof Poing mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S2 befindet sich in rund 900 Metern Entfernung. Damit ist eine

gute Anbindung in Richtung München gegeben.

Auch die Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Ein REWE-Markt liegt rund 440 Meter entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Apotheken, Ärzte und eine Bäckerei ergänzen die lokale Infrastruktur.

Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot direkt vor Ort. In Poing stehen zehn Kindertagesstätten und vier Schulen zur Verfügung. Die Grundschule Poing ist vom Bauvorhaben rund 500 Meter entfernt.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Das Sportzentrum, verschiedene Vereine, der Bergfeldsee sowie der Wildpark Poing schaffen vielfältige Angebote für Sport, Natur und gemeinsame Freizeitaktivitäten.

Auch mit dem Auto sind wichtige Ziele gut erreichbar. München liegt rund 20 km entfernt, der Flughafen München rund 28 km. Erding ist mit etwa 18 km ebenfalls schnell erreichbar. Damit verbindet der Standort die Vorteile des Wohnens in einer gewachsenen Gemeinde mit der Nähe zu München, dem Flughafen und dem umliegenden Erholungsraum.

Watzmann 13 – zentral in Poing, gut angebunden und mitten in einer gewachsenen Infrastruktur.



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



WE 01_Küche mit Essbereich



WE 01_Wohn-und Essbereich mit Küche



We 02_Wohn- und Essbereich mit Küche



WE 03_Schlafzimmer



WE 03_Badezimmer

Ihre Ansprechpartnerin

Marie Laurent

VID Immobilien GmbH

Am Wasserturm 2

85435 Erding

Telefon: +498122979957

Homepage: www.vid-immobilien.de

E-Mail: Marie.laurent@vid-immobilien.de