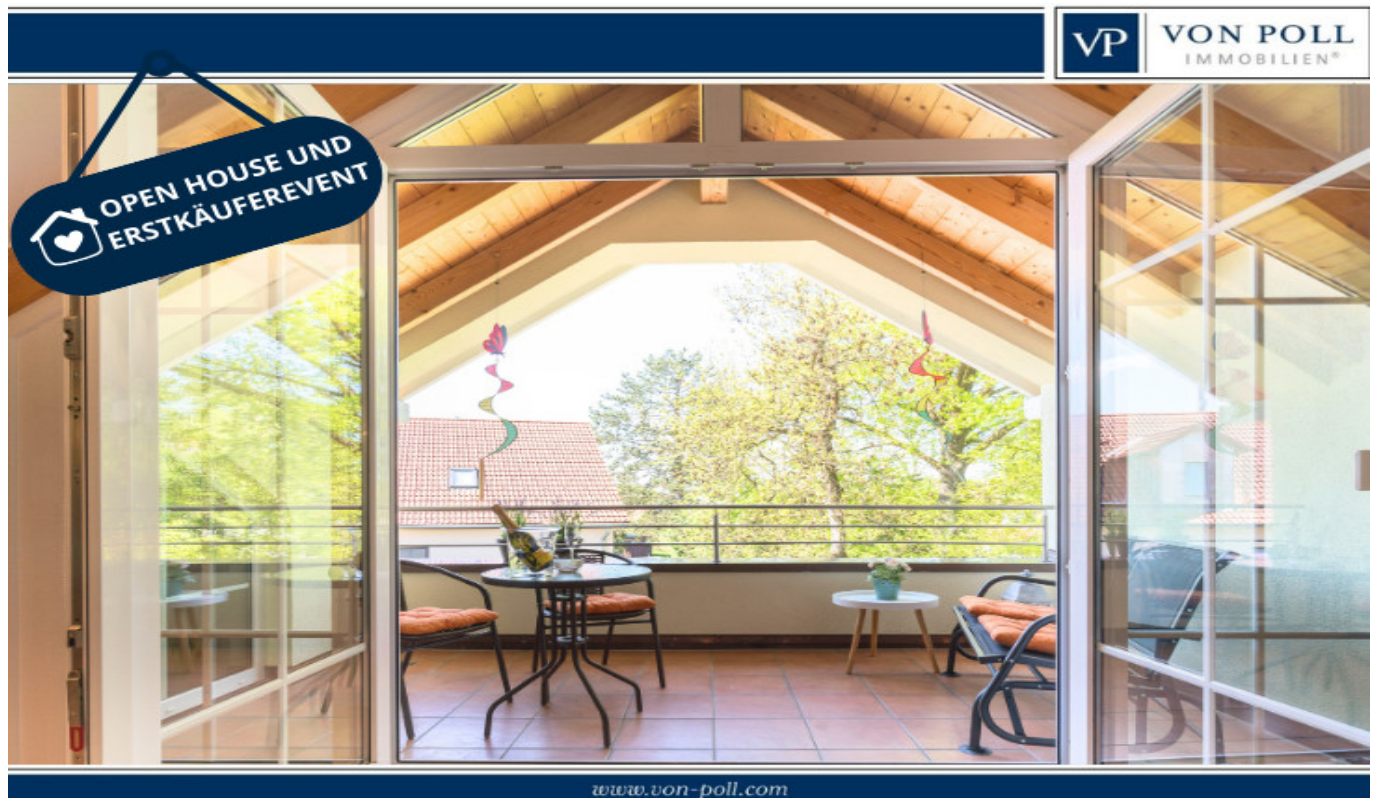


Seefeld

# Open House und Erstkäufererevent - Traumwohnung am Pilsensee

Objektnummer: 25032003-OpenHouse



KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Auf einen Blick

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Objektnummer | 25032003-OpenHouse |
| Wohnfläche   | ca. 106 m²         |
| Zimmer       | 3.5                |
| Schlafzimmer | 2                  |
| Badezimmer   | 1                  |
| Baujahr      | 2002               |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage     |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 725.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Dachgeschoss                                                              |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 8 m²                                                                  |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer    | Endenergieverbrauch         | 91.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.08.2028       | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2002          |

Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Die Immobilie



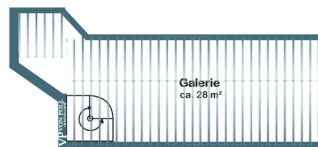
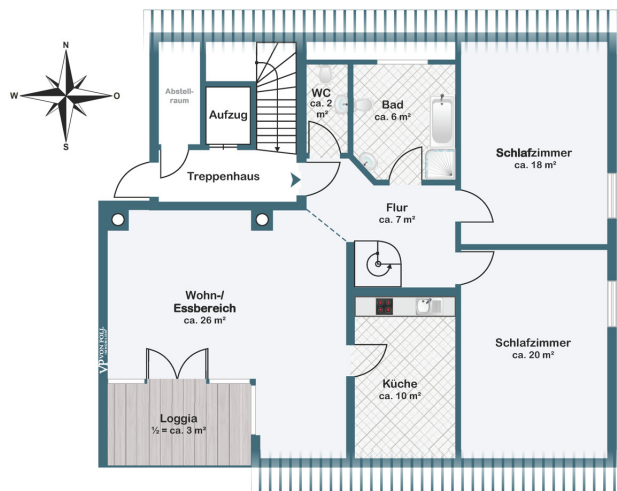
Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Grundrisse



Galerie

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume und eine ruhige Lage in einem gepflegten Wohnensemble in Seefeld – nur 500 m vom idyllischen Pilsensee entfernt. Die moderne Küche, eine offene Galerie, zwei helle Schlafzimmer sowie eine sonnige, uneinsehbare Süd-Loggia machen diese Immobilie zu einem echten Wohlfühlort. Ein Highlight: Zwei Tiefgaragenstellplätze, ein Aufzug direkt ins Dachgeschoss und viel Stauraum durch zwei praktische Abstellräume. Ideal für Singles, Paare oder als Ferien- und Investitionsimmobilie – bezugsbereit und komplett möbliert. Einladung zum Open House mit Erstkäufererevent! Freitag, 23. Mai 2025 | Ab 17:00 Uhr | 82229 Seefeld Entdecken Sie die Welt des Immobilienkaufs in entspannter Atmosphäre: · Marktüberblick Starnberg & Umgebung · Praktische Tipps für Erstkäufer · Persönliche Beratung durch Immobilienprofis · Infos zur Finanzierung durch VON POLL FINANCE (Toni Hebrang) Jetzt anmelden an: per SMS/WhatsApp (01752323842) oder an [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com) an. Wir freuen uns auf Ihren Besuch! Ihr Team von VON POLL IMMOBILIEN Starnberg

Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
- \* Terrakotta Fliesen aus Italien
- \* Bodentiefe Wohnzimmerfenster für optimale Tageslichtverhältnisse
- \* Echtholz Einbauten (Schränke, Treppe & Galerie)
- \* Überdachte hohe Süd-Loggia zum Entspannen und Sonnen
- \* Bad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche
- \* Gäste WC
- \* Moderne Einbauküche mit Frühstücksplatz
- \* Elektrische Rollläden in den Schlafzimmern
- \* Grohe Armaturen
- \* Die Wohnung wird inkl. allem Inventar angeboten
- \* 6 Schlafplätze
- \* 2 Tiefgaragenstellplätze
- \* jeweils 1 Abstellraum im Dachgeschoss & im Keller
- \* Der See liegt nur ca. 500 Meter entfernt
- \* Berufliche/gewerbliche Nutzung mit Zustimmung des Verwalters gestattet

Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Alles zum Standort

Hechendorf am Pilsensee ist ein Ortsteil der Gemeinde Seefeld im oberbayerischen Landkreis Starnberg. Gelegen am nördlichen Ufer des Pilsensees, vereint dieser Standort naturnahe Erholung mit der Nähe zur Landeshauptstadt München – eine perfekte Kombination für höchste Lebensqualität. Das ganz in der Nähe liegende Schloss Seefeld bietet Kultur, Geschichte und Genuss an einem Ort. In den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden befinden sich heute kleine Manufakturen, Galerien, eine Schlossbrauerei mit gemütlichem Biergarten, ein Programmkino, ein Café sowie wechselnde Ausstellungen und Veranstaltungen. In Hechendorf selber und der näheren Umgebung gibt es eine schöne Auswahl an Restaurants, die sowohl traditionelle bayerische Küche, als auch internationale Spezialitäten anbieten. Das Fünf-Seen-Land zählt zu den begehrtesten Wohnlagen rund um München. Neben der einzigartigen Naturkulisse und dem besonderen Flair der Seenlandschaft prägt auch die Nähe zu den Alpen den besonderen Charme dieser Region. Die 20 Gehminuten entfernte S-Bahn-Station bietet mit der Linie S8 eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt (ca. 35 Minuten) sowie zum Flughafen (ca. 80 min). Zusätzlich ermöglichen die Autobahn München-Lindau und der Autobahnring-West eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der umliegenden Autobahnen (Flughafen ca. 68 km). Die Region bietet ein außergewöhnlich breites Freizeitangebot. Ob Wandern, Radfahren, Golfen oder Reiten – hier finden Naturliebhaber und Sportbegeisterte ideale Bedingungen. Vor allem Wassersportler kommen voll auf ihre Kosten: Das Strandbad Pilsensee liegt nur 500 Meter entfernt, und die zahlreichen Segelmöglichkeiten auf den umliegenden Seen sind ein echtes Highlight. Auch Wintersportler genießen die Vorzüge der Lage: Die Skigebiete der Alpen sind in etwa einer Stunde erreichbar.



Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25032003-OpenHouse - 82229 Seefeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land

E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)