

Pöcking

# Licht, Raum und Lebensqualität pur

Objektnummer: 25032020



KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

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

Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Auf einen Blick

Objektnummer	25032020
Wohnfläche	ca. 257 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	2.250.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	75.41 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.11.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002



Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Die Immobilie





Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Die Immobilie





Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Die Immobilie





Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Die Immobilie





Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Die Immobilie





Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Die Immobilie



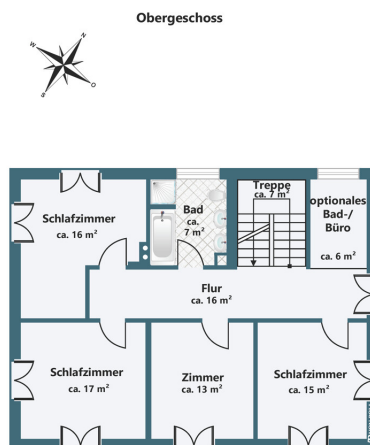
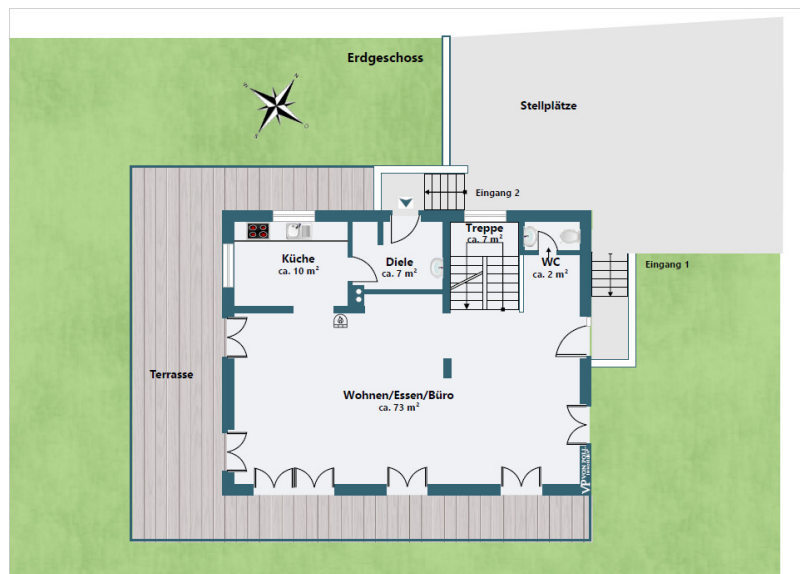
Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Die Immobilie

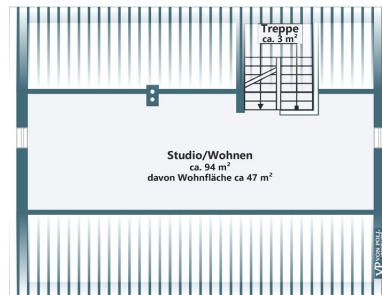


Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

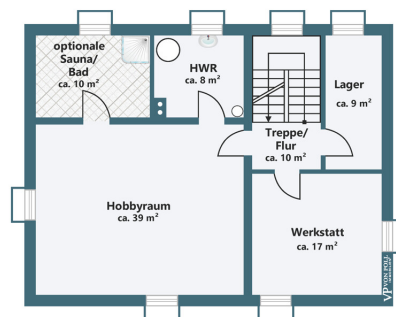
## Grundrisse



## Dachgeschoss



## Kellergeschoss



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: 25032020 - 82343 Pöcking

## Ein erster Eindruck

Licht, Raum und Lebensqualität pur - seltene Gelegenheit

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Pöcking: Ein modernes Einfamilienhaus mit klarer Architektur, lichterfüllt und breit gefächerten Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Das 2002 erbaute Haus lebt von Offenheit und Großzügigkeit und bietet zugleich klar gegliederte Raumstrukturen - ideal für Familien.

Große Fenstertüren, warmes Eichenholz und die umlaufende Terrasse, fügen sich harmonisch in die gewachsene Umgebung. Eine lichte Atmosphäre beherrscht den Raum, die sich im idyllischen Garten bei perfekter Sonnenausrichtung fortsetzt. Ein Raumangebot mit ca. 257 m<sup>2</sup> auf drei Wohnebenen lockt, es mit Leben zu füllen: Im ERDGESCHOSS befinden sich die tageslichtreichen Räume zum Wohnen, Essen und Kochen und entfalten in offener Gestaltung eine großzügige Wirkung. Es bietet dank zweier separater Eingänge und genügend Fläche, zusätzliche Nutzungsoptionen – ideal für Homeoffice oder freiberufliche Tätigkeiten. Es gibt also vielseitige Spielräume, die eine klare Trennung von privatem und professionellem Alltag erlauben. Das OBERGESCHOSS verfügt über vier lichtwarme Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer, dem sich ein weiteres zugesellen kann und bisher noch als Büro genutzt wird. Im DACHGESCHOSS entfaltet sich ein großzügiges Wohnstudio, das sich leicht und flexibel an verschiedenste Lebenssituationen anpassen lässt. Auch weitere Anschlüsse für ein zusätzliches Bad sind vorgerüstet. Selbstverständlich bietet auch das KELLERGESCHOSS ein vielseitiges und komfortables Raumprofil. Hier sind Hobby-, Hauswirtschaftsraum, ein möglicher Saunabereich mit Bad und weitere Lagerflächen untergebracht.

Weitere wichtige Details: Das feinsinnig gestaltete Haus bietet Ihnen ein Wohnumfeld, geprägt von nachhaltig und sorgfältig ausgewählten Materialien. Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über eine Gasheizung; die eventuelle Installation einer Solar-Anlage wurde aber bereits mitgedacht; Anschlüsse sind integriert und ermöglichen einen mühelosen Übergang. Zwei Autostellplätze –um einen Carport erweiterbar – runden das Angebot harmonisch ab. Für Ihr persönliches Seefeeling, sorgt optional ein Bootsliegeplatz am Starnberger See (Possenhofen) mit eigenem Parkplatz und Sanitäranlagen.

Ein attraktives, vielseitiges Familiendomizil in traumhaft ruhiger Lage in Pöcking wartet darauf, Sie zu begeistern. Entdecken Sie seinen Charme bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Ausstattung und Details

- Ziegel Massivbauweise
  - offene Einbauküche
  - zwei separate Eingänge (erhöht die flexible Nutzung)
  - lichtdurchflutetes Wohn- Esszimmer mit Kaminofen (separates Büro möglich)
  - bodentiefe Fenstertüren im EG und OG
  - lichte Raumhöhe im EG 2,65 m, im OG 2,51 m und im KG 2,30 m
  - Eiche Industrieparkett im EG und OG
  - Fußbodenheizung im EG und Bädern
  - Gäste WC im EG
  - vier (Schlaf-) Zimmer
  - Badezimmer mit Tageslicht
  - Installation zweites Bad im OG vorgerüstet
  - Oberlichtfenster über den Zimmertüren
  - sehr großzügiges, helles Dachstudio für individuelle Wohnkonzepte (inkl. Badanschlüsse)
  - vier große Dachflächenfenster im DG
  - Wäscheabwurfschacht vom Dachgeschoss bis Kellergeschoss
  - fast umlaufende Holzterrasse (2020 komplett erneuert)
  - schöner Garten mit altem Obstbäumen und wunderbaren Plätzen um die Sonne zu genießen
  - Gas Brennwertheizung (neu in 2022)
  - optionale Sauna mit Bad im KG
  - Hauswirtschaftsraum
  - Installation Solaranlage vorgerüstet
  - Balkone genehmigt (nicht realisiert)
  - 5000 Liter Zisterne im Garten für Grauwassernutzung
- WC/Waschmaschine/Gartenwasserhähne
- 2 PKW Stellplätze, Carport genehmigt (nicht realisiert)
- Dank des separaten Eingangs bietet das EG zusätzlich ideale Voraussetzungen für ein modernes Home-Office oder die freiberufliche Nutzung
- Perfekte Ergänzung:
- Möglichkeit der Übernahme eines Bootslegeplatzes direkt am Starnberger See (Possenhofen) mit eigenem Parkplatz und Sanitäranlagen



Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Alles zum Standort

### Leben auf höchstem Niveau

Pöcking ist eine der begehrtesten Wohnlagen im südlichen Münchner Umland und liegt nur wenige Minuten vom Starnberger See entfernt. Die Gemeinde verbindet den Charme eines traditionsreichen bayrischen Ortes mit der Lebensqualität einer exklusiven Anbindung an den See.

Besonders Familien schätzen das lebendige und vielseitige Gemeindeleben: Zahlreiche Vereine, kulturelle Angebote und regelmäßige Veranstaltungen prägen das soziale Miteinander und ermöglichen Neuankömmlingen einen schnellen Anschluss. Für jede Lebensphase und jedes Interesse gibt es passende Angebote.

### Zwischen Naturidylle & urbaner Nähe

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, gehobenen Wohngebiet, umgeben von stilvollen Einfamilienhäusern, altem Baumbestand und unmittelbarer Nähe zur Natur. Trotz der idyllischen Lage finden Sie das Objekt eingebettet in einer Ihre Bedürfnisse entsprechende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung.

Das bekannte Schloss Possenhofen und der naheliegende glasklare See sind nur einen Spaziergang entfernt. Die S-Bahn-Station „Possenhofen“ erreichen Sie in rund sieben Gehminuten.

Die erstklassige Lage mit Nähe zum Wasser bietet eine außergewöhnliche Wohn- und Freizeitqualität: Golfplätze, Reitmöglichkeiten, Segelclubs, Tennisanlagen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege lassen keine Wünsche offen.

Die Anbindung an München ist exzellent: Mit der S-Bahn gelangen Sie in ca. 30–35 Minuten in die Innenstadt. Die Autobahn A952 und der Flughafen München (rund 1 Stunde) sorgen für zusätzliche Mobilität – ideal für Berufspendler und internationale Familien. Die Munich International School liegt nur rund 15 Fahrminuten entfernt.

Objektnummer: 25032020 - 82343 Pöcking

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 75.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25032020 - 82343 Pöcking

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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