

Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Attractive end-of-terrace house near a lake

Property ID: 24032016



PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 670 m²

Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

At a glance

Property ID	24032016
Living Space	ca. 168 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 82 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	06.12.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	73.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

The property



Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

The property



Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

The property



Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

The property



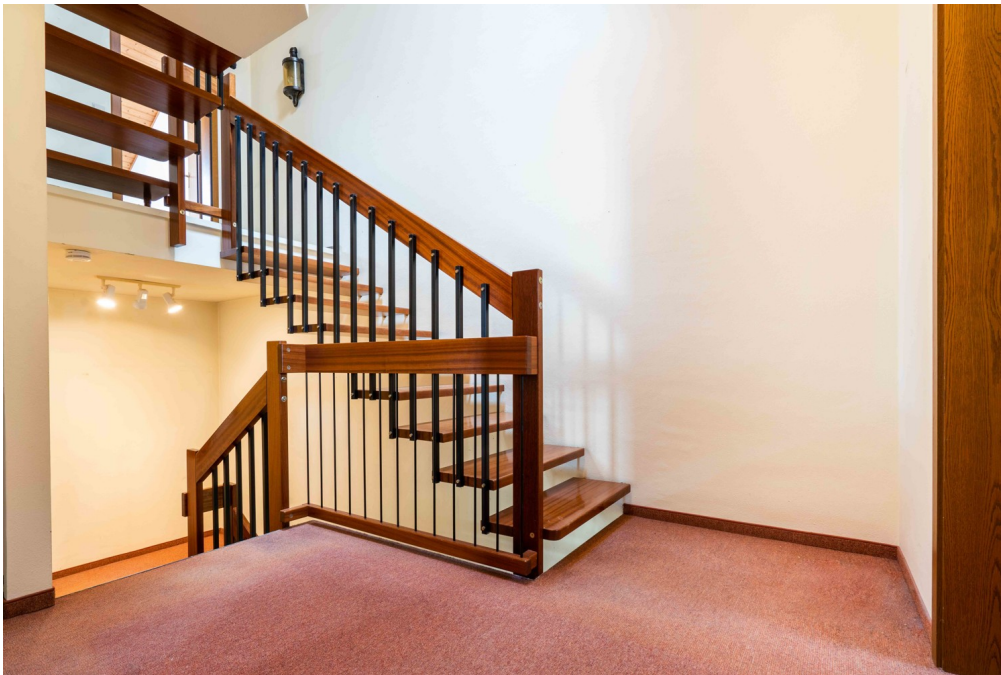
Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

The property



Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

The property



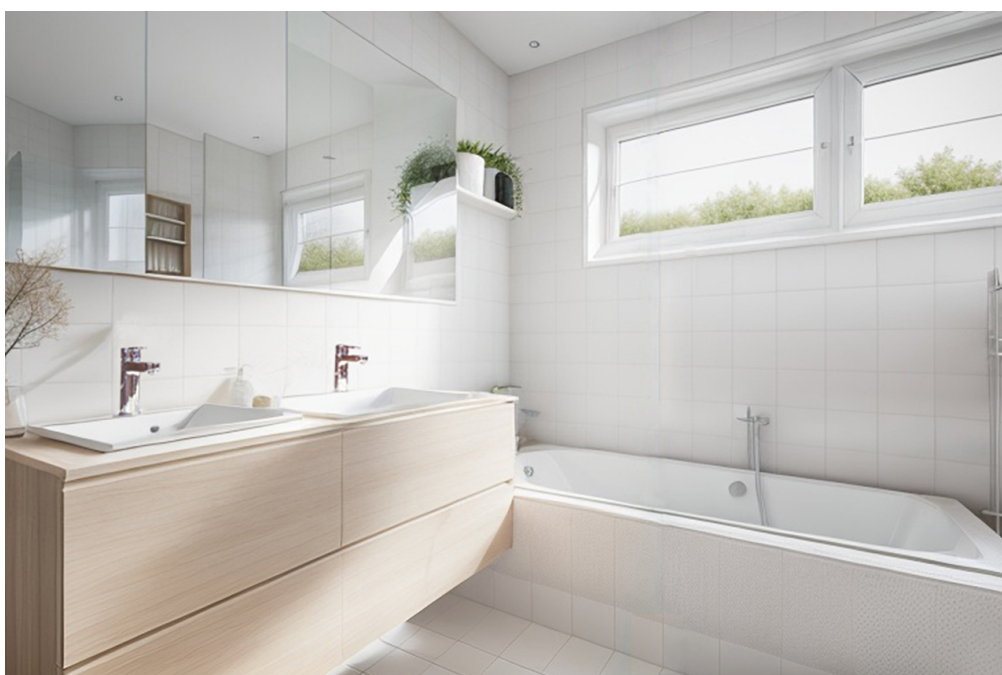
Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

The property



Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

The property



Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

The property



Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

The property



Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

The property



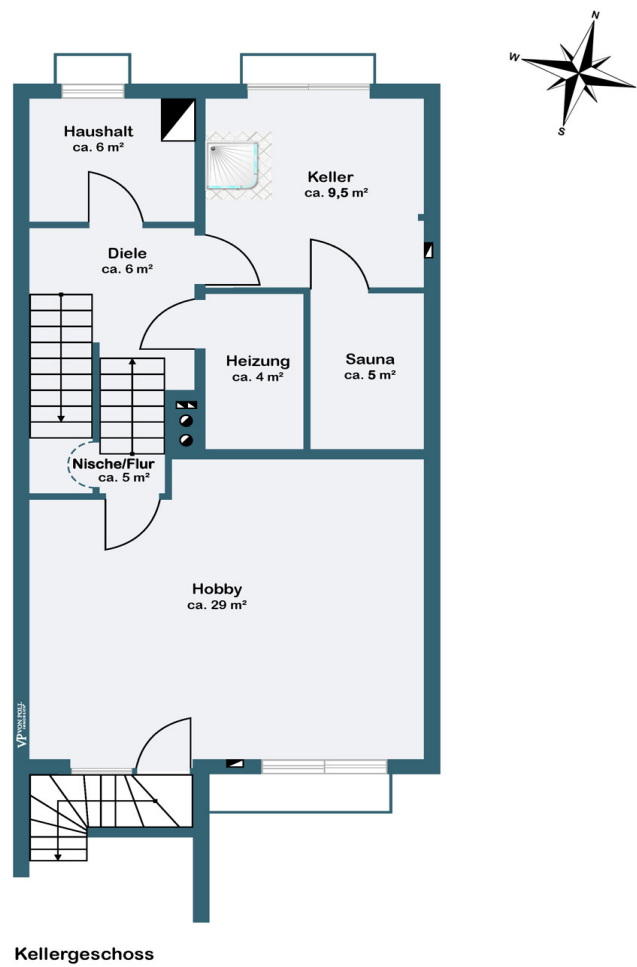
Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

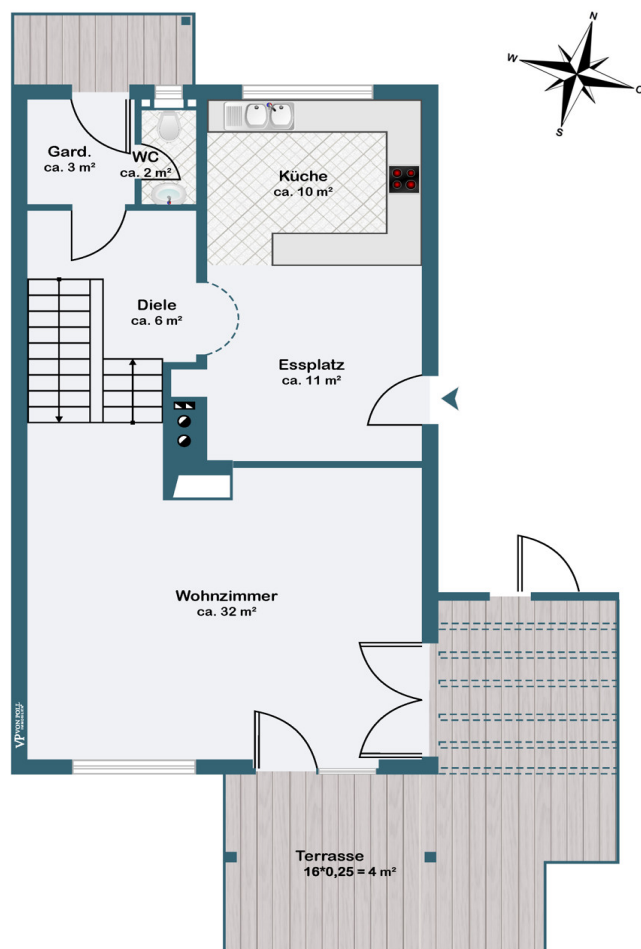
The property



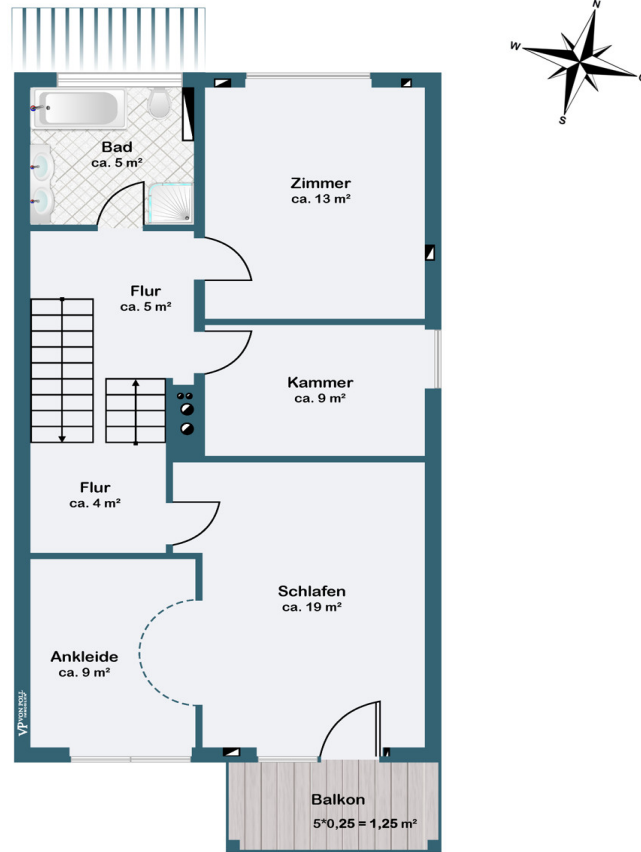
Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Floor plans

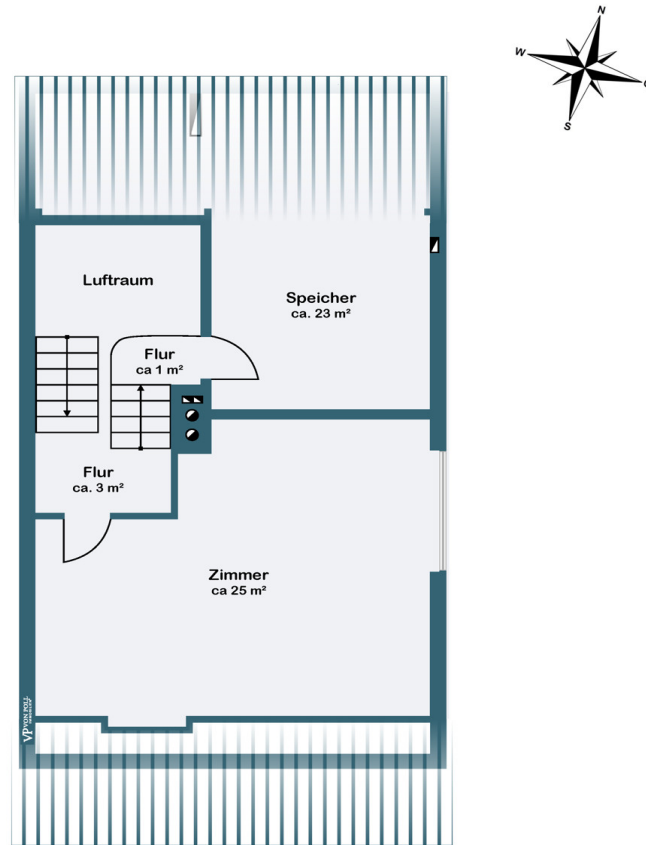




Erdgeschoss



Obergeschoss

**Dachgeschoss**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

A first impression

This well-maintained end-of-terrace house, built in 1980, is ideal for those seeking idyllic proximity to the lakes in the picturesque Five Lakes Region while still enjoying excellent connections to Munich and the airport. The solid structure has been maintained in excellent condition over the years and is just waiting for you to bring it into the modern age with a stylish update to suit your taste. From redesigning the floors to updating the bathrooms, there's plenty of scope to express your personality and create a home perfectly tailored to your needs. Thanks to effective roof insulation and state-of-the-art solar thermal panels installed in 2019, the house is in excellent energy-efficiency condition. With its numerous rooms and large, sunny garden, it offers ample space even for larger families. The split-level design creates a spacious feel and a varied living atmosphere, while the house also offers many possibilities for further expansion and individual customization. On the ground floor, a spacious kitchen with a generous dining area invites you to linger, complemented by a cloakroom and a guest WC. The bright living room with an open fireplace is also located on the ground floor and leads directly to the garden with a terrace and covered seating area. The south-facing terrace and the private garden offer ideal conditions for spending pleasant summer evenings with family and friends. Upstairs, you will find three bedrooms, including the master bedroom with access to a south-facing balcony and an adjoining dressing room. The dressing room could, as originally planned, be separated from the master bedroom to create additional space. The family bathroom with a window is also located on the upper floor. A central wooden staircase leads to the attic, where you will find a spacious and light-filled room. All skylights were replaced in 2020, and the adjacent storage space could be converted into another bathroom. In the basement, in addition to typical basement rooms such as a utility room and boiler room, you'll find a sauna, a shower room, and a heated hobby room with a 2.20 m ceiling height, large windows, and access to the garden. A garage and a parking space with a carport offer ample parking. This end-of-terrace house combines functionality with a welcoming living atmosphere. Those interested in a well-maintained and easily accessible property in an attractive location are cordially invited to arrange a viewing. Discover the many possibilities this property offers.

Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Details of amenities

- Moderne Einbauküche mit Markengeräten und großzügigen Essplatz
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- große Terrasse und überdachter Freisitz
- Balkon
- Badezimmer mit Fenster
- Gäste WC
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Bad und Gäste WC
- Sauna
- Solarthermie für Warmwasser und Heizung aus dem Jahr 2019
- Garage und Stellplatz mit Carport
- Der See ist nur ca. 800 m entfernt
- Der S-Bahnhof ist nur ca. 600 Meter entfernt

Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

All about the location

Weßling liegt am Weßlinger See und gehört zum Landkreis Starnberg. Das idyllische Dorf kann auf eine lange Geschichte zurückblicken und ist stolz auf seinen Ruf als „Künstlerdorf“.

Die Gemeinde bietet Ihnen alles was Sie für den alltäglichen Gebrauch benötigen: Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen sind in unmittelbarer Umgebung, auch bezüglich ärztlicher Versorgung müssen Sie sich keine Gedanken machen. Die Lage des Hauses ist besonders vorteilhaft, da der See nur etwa 800 Meter entfernt ist, was zahlreiche Freizeitmöglichkeiten eröffnet. Den Ammersee sowie den Wörthsee erreichen Sie auch in ca. 15 Minuten per Auto oder S-Bahn.

Verkehrsanbindung:

Weßling verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Zum einen verläuft hier die S-Bahnlinie S8 Flughafen München – Herrsching, welche 0,6 km entfernt und zu Fuß zu erreichen ist, zum anderen ist auch eine sehr gute Busverbindung vorhanden. Die Autobahn A96 verläuft ebenfalls in der Nähe, so dass es einem möglich ist, schnell und unkompliziert auch mit dem Auto München in ungefähr 30 Minuten leicht zu erreichen. Mit der S-Bahn erreichen Sie den Bahnhof München Pasing in nur 23 Minuten. Der Bahnhof Pasing bietet viele Anschlussmöglichkeiten ins Zentrum oder ins Umland von München. Zudem halten in Pasing zahlreiche Fernverkehrszüge wie die ICE und EC/IC-Züge, die vom Hauptbahnhof über Augsburg weiter nach Ulm, Nürnberg und ganz Deutschland wie z.B. Hamburg, Berlin, Frankfurt, Stuttgart etc fahren.

Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com