

Pöcking

# Light, space and pure quality of life

*Property ID: 25032020*



**PURCHASE PRICE: 2.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 257 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 600 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

- 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: 25032020 - 82343 Pöcking

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25032020                  |
| Living Space         | ca. 257 m²                |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 6.5                       |
| Bedrooms             | 4                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 2002                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 2.250.000 EUR                                                             |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 140 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen       |

Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas  | Final energy consumption                             | 75.41 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 12.11.2035         | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2002                           |



Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## The property





Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## The property



Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## The property





Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## The property



Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## The property





Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## The property



Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## The property





Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## The property





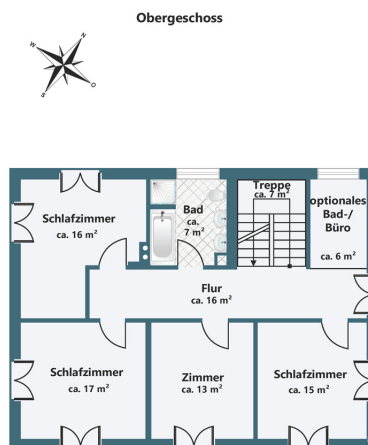
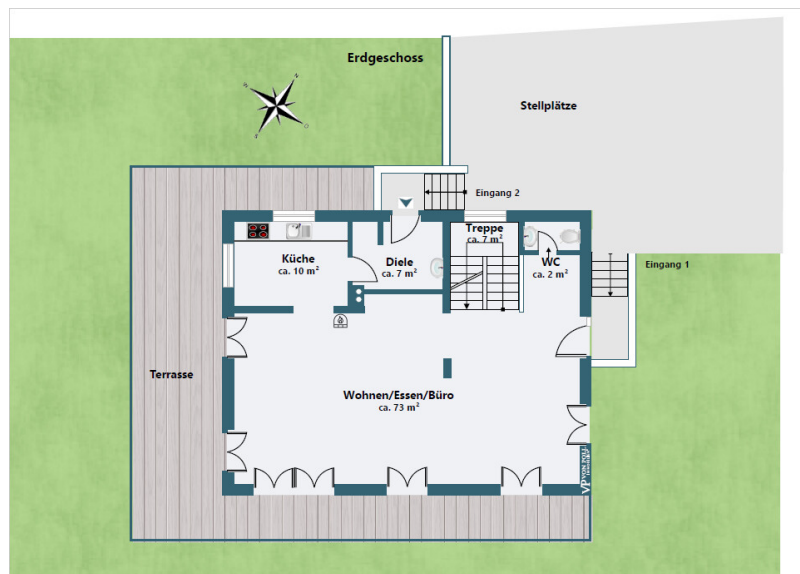
Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## The property



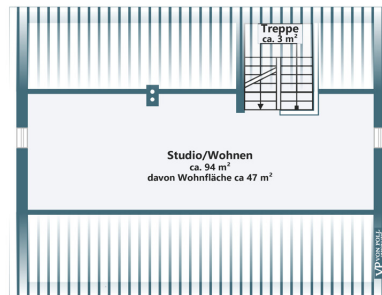
Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## Floor plans

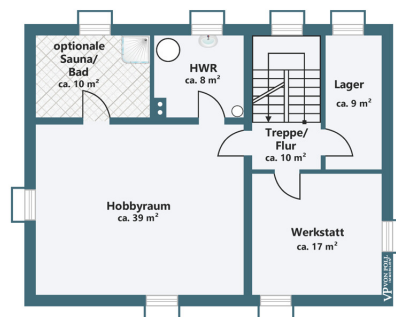




## Dachgeschoss



## Kellergeschoss



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: 25032020 - 82343 Pöcking

## A first impression

Light, space, and pure quality of life – a rare opportunity! Discover your new home in Pöcking: A modern detached house with clean lines, filled with natural light and offering a wide range of possibilities for personal development. Built in 2002, the house exudes openness and spaciousness while also offering clearly structured rooms – ideal for families. Large French doors, warm oak wood, and the wraparound terrace blend harmoniously into the established surroundings. A light-filled atmosphere pervades the interior, extending into the idyllic garden with its perfect sun exposure. Approximately 257 m<sup>2</sup> of living space spread over three levels beckons you to fill it with life: The GROUND FLOOR features bright, open-plan living, dining, and kitchen areas. With two separate entrances and ample space, it offers additional usage options – ideal for a home office or freelance work. This provides versatile possibilities, allowing for a clear separation between private and professional life. The upper floor features four bright bedrooms and a bathroom, with the option to add a second bathroom, currently used as an office. The attic offers a spacious living studio that can be easily and flexibly adapted to various lifestyles. Connections for an additional bathroom are already in place. The basement also offers a versatile and comfortable layout, including a hobby room, utility room, a potential sauna area with a bathroom, and additional storage space. Further key details: This thoughtfully designed house provides a living environment characterized by sustainable and carefully selected materials. Heating is currently provided by a gas boiler; however, the possibility of installing a solar system has already been considered, and connections are integrated for a seamless transition. Two parking spaces – expandable with a carport – complete the harmonious offering. For your personal lakeside experience, an optional boat slip on Lake Starnberg (Possenhofen) with private parking and sanitary facilities is available. An attractive, versatile family home in a wonderfully peaceful location in Pöcking awaits you. Discover its charm during a personal viewing. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## Details of amenities

- 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



Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## All about the location

### 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.

Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## Other information

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.



Property ID: 25032020 - 82343 Pöcking

## 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](mailto:starnberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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