

Icking

# Historisches Anwesen mit parkähnlichem Grundstück und außergewöhnlicher Privatsphäre

Property ID: 26225042



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

**PURCHASE PRICE: 1.850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 236,63 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 2.135 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26225042 - 82057 Icking**

- 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: 26225042 - 82057 Icking

## At a glance

Property ID	26225042	Purchase Price	1.850.000 EUR
Living Space	ca. 236,63 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Renovated
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 128 m <sup>2</sup>
Year of construction	1865	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Garage		

**Property ID: 26225042 - 82057 Icking**

## **Energy Data**

Type of heating	<b>Central heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy Source	<b>Geothermal energy</b>	Final Energy Demand	<b>74.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>09.09.2035</b>	Energy efficiency class	<b>B</b>
Power Source	<b>Geo Thermal</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2005</b>

Property ID: 26225042 - 82057 Icking

## The property



Property ID: 26225042 - 82057 Icking

## The property



Property ID: 26225042 - 82057 Icking

## The property



Property ID: 26225042 - 82057 Icking

## The property



Property ID: 26225042 - 82057 Icking

## The property



Property ID: 26225042 - 82057 Icking

## The property



Property ID: 26225042 - 82057 Icking

## The property



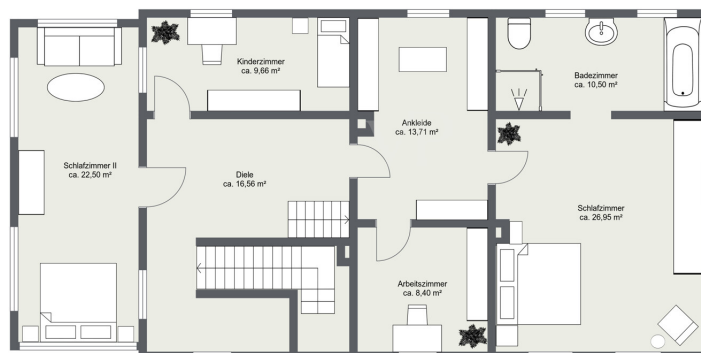
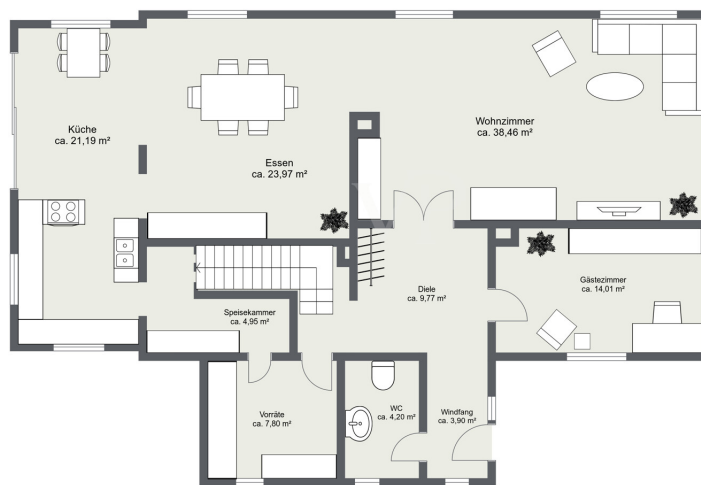
Property ID: 26225042 - 82057 Icking

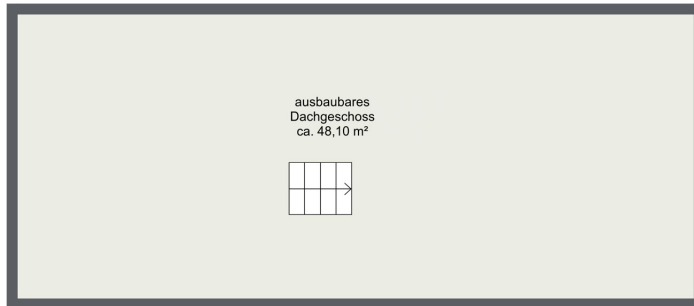
## The property



Property ID: 26225042 - 82057 Icking

## Floor plans





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: 26225042 - 82057 Icking**

## A first impression

Dieses Anwesen in Icking entzieht sich dem Gewöhnlichen. Es ist eine Immobilie, die nicht allein über Kennzahlen überzeugt, sondern über Ausstrahlung, Geschichte und eine seltene Selbstverständlichkeit, mit der sich Großzügigkeit, Charakter und landschaftliche Einbettung zu einem stimmigen Ganzen verbinden. Ursprünglich vor 1900 errichtet und über Jahrzehnte als traditionsreiches „Café Roth“ bekannt, vereint das Haus heute historische Identität mit den Ansprüchen an individuelles Wohnen auf bemerkenswertem Niveau.

Bereits das außergewöhnliche Grundstück verleiht dem Anwesen seine besondere Stellung. Auf weitläufigen 2.135 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein parkähnlicher Außenbereich von seltener Qualität. Alter Baumbestand, blühende Beete und ein angelegter Naturteich schaffen eine gewachsene, stimmungsvolle Umgebung. Ein charmantes Gartenhäuschen fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Der Garten versteht sich als eigenständiger Lebensraum. Unterschiedliche Sitzplätze eröffnen vielfältige Blickbezüge ins Grün und schaffen Rückzugsorte mit eigener Atmosphäre. Die weitläufige Terrasse bildet den zentralen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und unterstreicht die Verbindung von Wohnen und Natur. Das Grundstück sorgt für ein hohes Maß an Privatheit und Ruhe – eine Qualität, die in dieser Form nur noch selten anzutreffen ist.

Im Inneren präsentiert sich das Haus mit einem großzügigen und vielseitig nutzbaren Raumangebot. Auf rund 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, entstehen klare Strukturen und Proportionen, die unterschiedlichsten Lebensentwürfen gerecht werden. Insgesamt sieben Zimmer sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss eröffnen vielfältige Perspektiven – für Familien, für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder für individuelle Nutzungskonzepte mit separaten Rückzugsbereichen.

Die besondere Geschichte des Hauses bleibt in vielen Details spürbar und verleiht den Räumen eine Authentizität, die sich nicht inszenieren lässt. Das Wohnzimmer mit offenem Kamin, einst zentraler Raum des ehemaligen Cafés, besitzt bis heute eine warme, einladende Präsenz. Das angrenzende Esszimmer mit klassischem Kachelofen schafft eine stimmige Verbindung zur Küche und weiter zur Terrasse.

Die Küche ist klar strukturiert und funktional angelegt. Eine angrenzende Speisekammer sowie ein separater Hauswirtschaftsraum ergänzen diesen Bereich sinnvoll. Ein weiteres Zimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche vervollständigen das Raumangebot im

**Erdgeschoss.**

**Im Obergeschoss setzt sich die Wohnqualität in ruhiger Form fort. Das Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und Ankleide bildet einen privaten Rückzugsbereich; alternativ ließe sich die Ankleide auch zu einem zweiten Bad im Obergeschoss umgestalten, entsprechende Anschlüsse sind bereits vorhanden. Weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein großzügiger Raum mit offenem Sichtdachstuhl, teils über fünf Metern Raumhöhe und zahlreichen Fensterflächen schafft eine besondere räumliche Wirkung und wird derzeit als Fitnessraum genutzt.**

**Das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche Ausbaureserve und erweitert die langfristigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie.**

**Auch funktional überzeugt das Anwesen durch eine durchdachte Ergänzung der Wohnbereiche. Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und angeschlossener Werkstatt bietet praktischen Mehrwert. Ergänzt wird dies durch einen rund 40 m<sup>2</sup> großen Keller mit Außenzugang und direkter Verbindung zur Garage. Eine weitere Besonderheit stellt der separate Gewölbekeller dar, der sich ideal als Weinkeller oder atmosphärischer Lagerbereich nutzen lässt.**

**So entsteht eine Immobilie, deren Qualität weit über das reine Raumangebot hinausgeht – geprägt von Geschichte, architektonischem Charakter und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück.**

**Property ID: 26225042 - 82057 Icking**

## **Details of amenities**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **Historisches Wohnhaus mit Ursprung aus dem 19. Jahrhundert und besonderer Geschichte**
- \* **Großzügiges Anwesen auf 2.135 m<sup>2</sup> parkähnlichem Grundstück**
- \* **Weitläufiger Garten mit altem Baumbestand, Naturteich und Gartenhäuschen**
- \* **Sonnige Terrasse mit fließendem Übergang zwischen Haus und Außenbereich**
- \* **Ca. 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt sieben Zimmern**
- \* **Wohnzimmer mit offenem Kamin und Esszimmer mit klassischem Kachelofen**
- \* **Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und Ankleide**
- \* **Beeindruckender Raum mit offenem Sichtdachstuhl und über fünf Metern Höhe**
- \* **Ausbaufähiges Dachgeschoss mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial**
- \* **Rund 40 m<sup>2</sup> großer Keller sowie separater Gewölbekeller**
- \* **Doppelgarage mit elektrischem Tor und angeschlossener Werkstatt**
- \* **Umfassende Modernisierungen seit 1999: Fenster, Bäder, Leitungen**
- \* **Wärmepumpe 2025 als alleiniger Energieträger**
- \* **Photovoltaikanlage mit 5 kW Speicher (2025)**
- \* **Wallbox für Elektrofahrzeuge (2023)**
- \* **Glasfaseranschluss für modernes Arbeiten und Wohnen**

**Property ID: 26225042 - 82057 Icking**

## All about the location

Icking verkörpert als exklusiver Wohnstandort im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und gehobenem Lebensstil. Die Gemeinde besticht durch ihre hochwertige Infrastruktur und die Nähe zur pulsierenden Metropole München, was sie besonders für Familien attraktiv macht, die Wert auf ein sicheres, naturnahes Umfeld mit gleichzeitig guter Anbindung legen. Das Angebot an luxuriösen Einfamilienhäusern und Villen unterstreicht die exklusive Wohnqualität und schafft Raum für ein behagliches Familienleben in einer der begehrtesten Regionen Bayerns.

Die unmittelbare Umgebung von Icking bietet jungen Familien eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Leben bereichern. Sportbegeisterte finden in nur wenigen Gehminuten diverse Sportanlagen und den Tennisclub TC Icking, die zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien einladen. Für die Kleinsten stehen mehrere liebevoll gestaltete Spielplätze in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die zum Spielen und Entdecken einladen. Die Gemeinde mit ihrem Rathaus als zentralem Anlaufpunkt schafft ein starkes Gemeinschaftsgefühl und fördert ein sicheres, familienfreundliches Miteinander.

Bildungseinrichtungen sind in Icking hervorragend vertreten und liegen in angenehmer Nähe: Vom Waldorfkindergarten bis zum renommierten Rainer-Maria-Rilke-Gymnasium sind alle wichtigen Schulen in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Dies ermöglicht kurze und sichere Wege für Kinder und Jugendliche und unterstützt eine ausgewogene Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gewährleistet, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind, ergänzt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Icking ist nur etwa vier Gehminuten entfernt und verbindet die Gemeinde komfortabel mit München und der umliegenden Region.

Für Familien, die ein behütetes, naturnahes und zugleich infrastrukturell bestens erschlossenes Zuhause suchen, bietet Icking eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier wachsen Kinder in einem sicheren Umfeld auf, während Eltern die Vorzüge einer wohlhabenden und lebendigen Gemeinde genießen – ein Ort, an dem sich Zukunftsträume verwirklichen lassen.

**Property ID: 26225042 - 82057 Icking**

## **Other information**

### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### **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: 26225042 - 82057 Icking**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing**

**Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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