

Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Atractiva casa adosada cerca de un lago

Número de propiedad: 24032016



PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168 m² • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m²

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

De un vistazo

Número de propiedad	24032016
Superficie habitable	ca. 168 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	895.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 82 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	06.12.2034	Consumo de energía final	73.80 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad



Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad



Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad



Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad



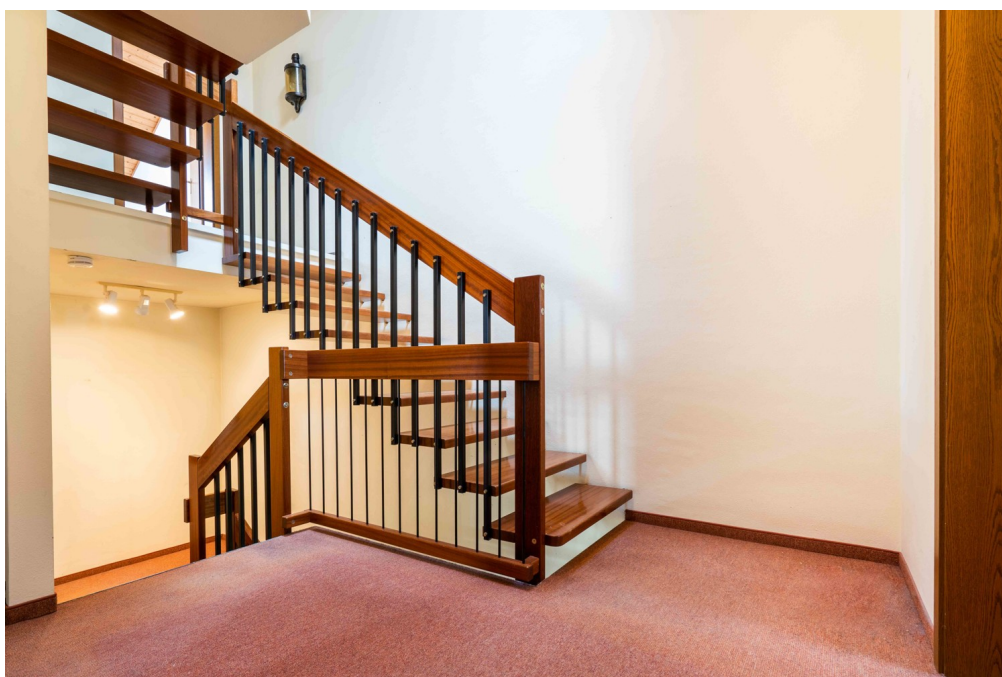
Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad



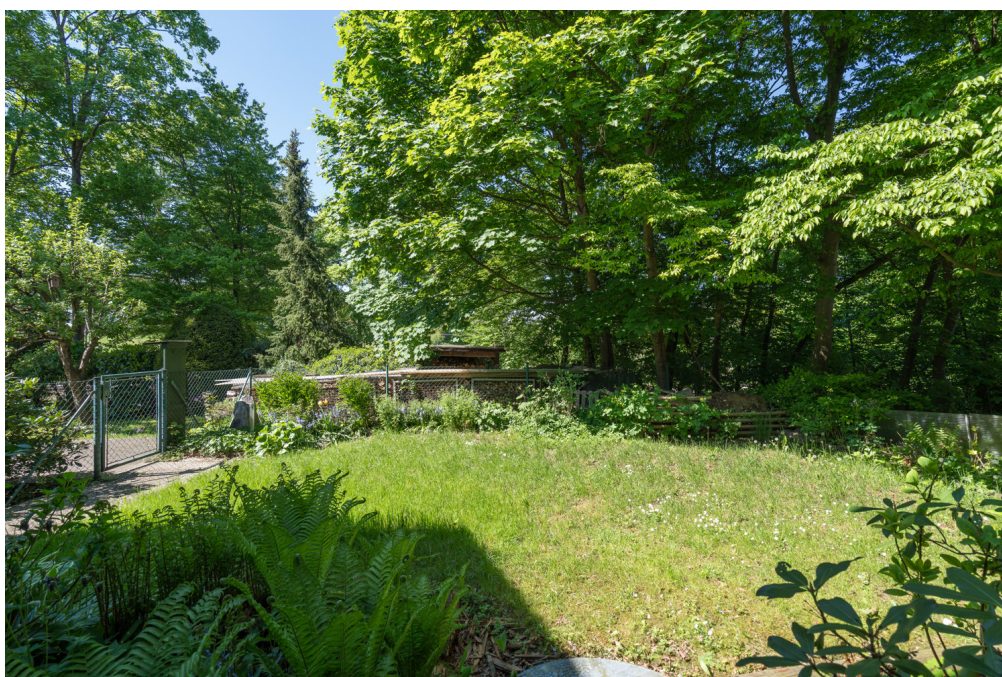
Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad



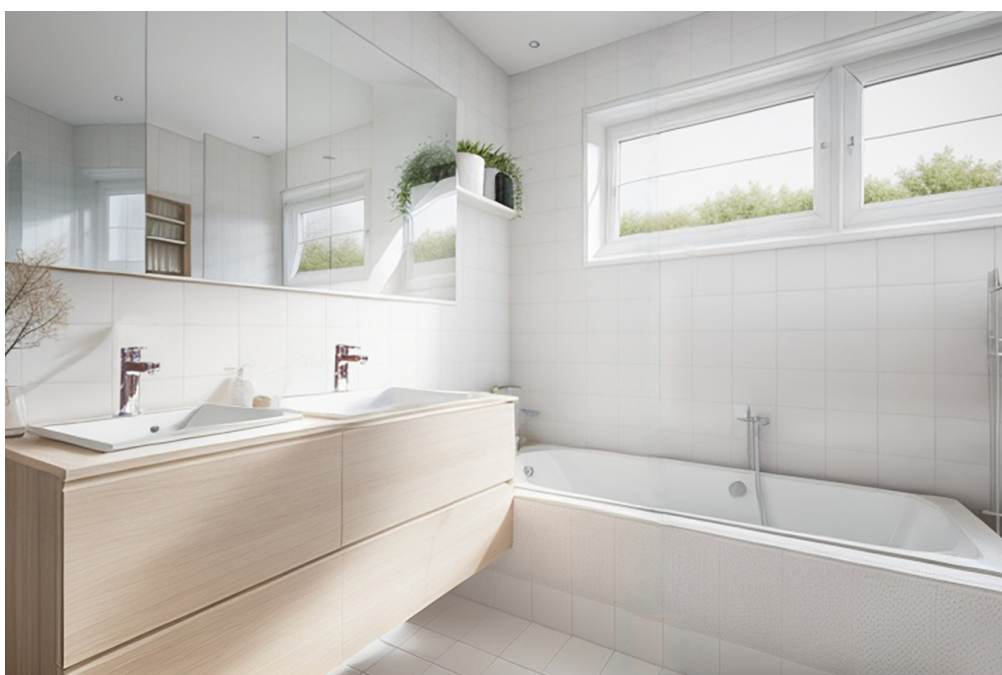
Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad



Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad



Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad



Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad



Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad



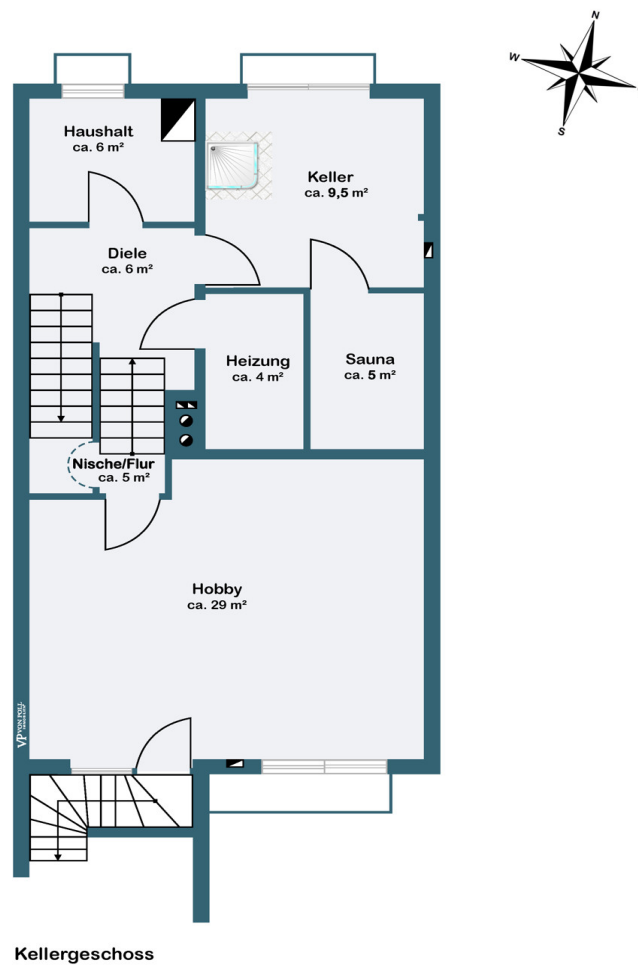
Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

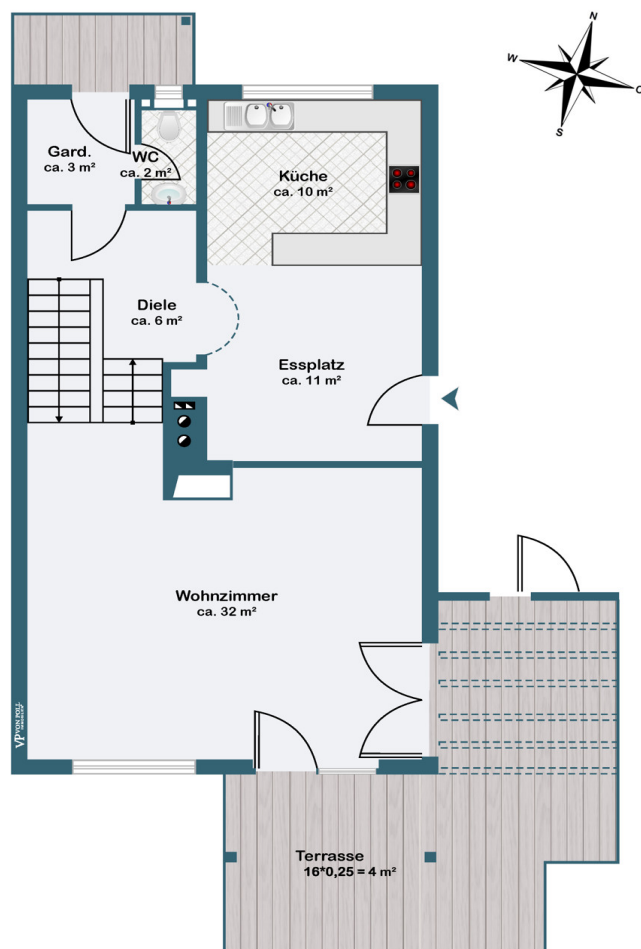
La propiedad



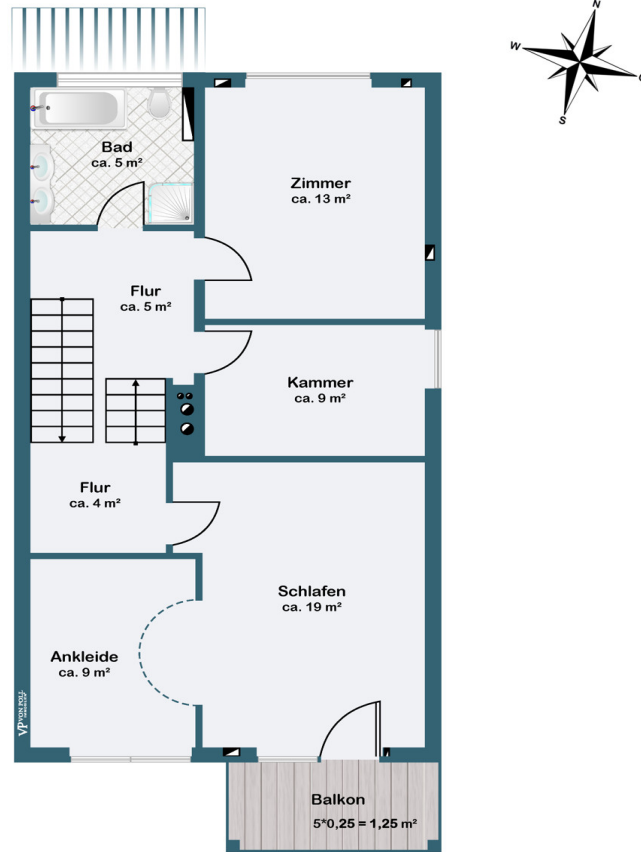
Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Planos de planta

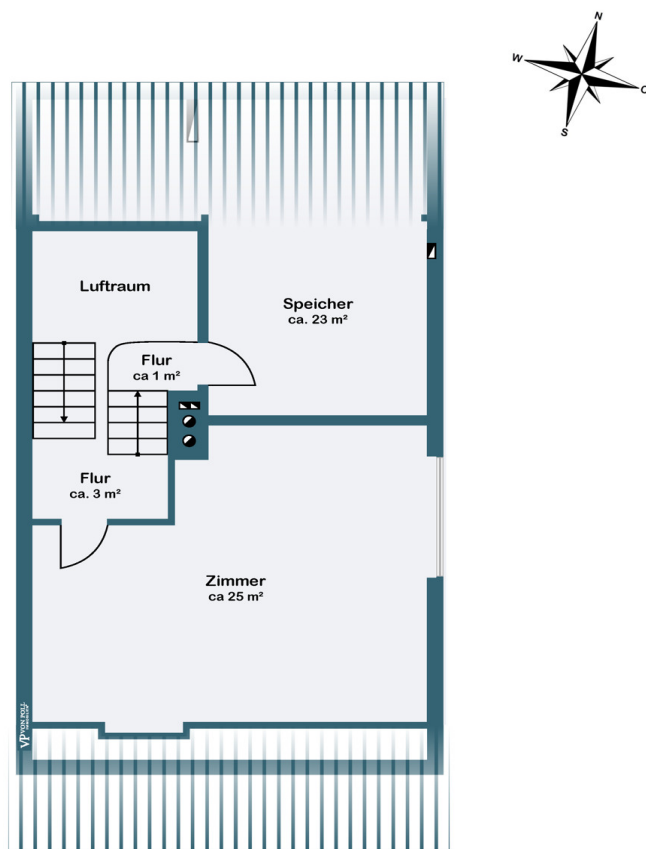




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1980 y bien conservada, es ideal para quienes buscan una idílica proximidad a los lagos de la pintoresca Región de los Cinco Lagos, a la vez que disfruta de excelentes conexiones con Múnich y el aeropuerto. La sólida estructura se ha mantenido en excelentes condiciones a lo largo de los años y le espera para modernizarla con una elegante actualización a su gusto. Desde la remodelación de los suelos hasta la actualización de los baños, hay un amplio margen para expresar su personalidad y crear un hogar a la medida de sus necesidades. Gracias al eficaz aislamiento del tejado y a los paneles solares térmicos de última generación instalados en 2019, la casa se encuentra en excelentes condiciones de eficiencia energética. Con sus numerosas habitaciones y su amplio y soleado jardín, ofrece amplio espacio incluso para familias numerosas. El diseño en dos niveles crea una sensación de amplitud y un ambiente variado, a la vez que la casa ofrece numerosas posibilidades de ampliación y personalización. En la planta baja, una espaciosa cocina con un amplio comedor invita a relajarse, complementada con un aseo y un aseo de cortesía. El luminoso salón con chimenea se encuentra también en la planta baja y da directamente al jardín, con terraza y zona de estar cubierta. La terraza orientada al sur y el jardín privado ofrecen las condiciones ideales para disfrutar de agradables tardes de verano con familiares y amigos. En la planta superior se encuentran tres dormitorios, incluyendo el principal con acceso a un balcón orientado al sur y un vestidor contiguo. El vestidor podría, como se planeó originalmente, separarse del dormitorio principal para crear espacio adicional. El baño familiar con ventana también se encuentra en la planta superior. Una escalera central de madera conduce al ático, donde encontrará una habitación espaciosa y luminosa. Todas las claraboyas se reemplazaron en 2020, y el trastero adyacente podría convertirse en otro baño. En el sótano, además de las típicas estancias, como el lavadero y la sala de calderas, encontrará una sauna, un baño con ducha y una sala de ocio climatizada con una altura de techo de 2,20 m, grandes ventanales y acceso al jardín. Un garaje y una plaza de aparcamiento con cochera ofrecen un amplio espacio de aparcamiento. Esta casa adosada combina funcionalidad con un ambiente acogedor. Si está interesado en una propiedad bien cuidada y de fácil acceso en una ubicación atractiva, le invitamos cordialmente a concertar una visita. Descubra las numerosas posibilidades que ofrece esta propiedad.

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com