

Pöcking

# Luz, espacio y pura calidad de vida.

*Número de propiedad: 25032020*



**PRECIO DE COMPRA: 2.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 257 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

- 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: 25032020 - 82343 Pöcking

## De un vistazo

Número de propiedad	25032020	Precio de compra	2.250.000 EUR
Superficie habitable	ca. 257 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6.5	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2002	Espacio utilizable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	75.41 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.11.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propiedad



Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propiedad



Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propiedad



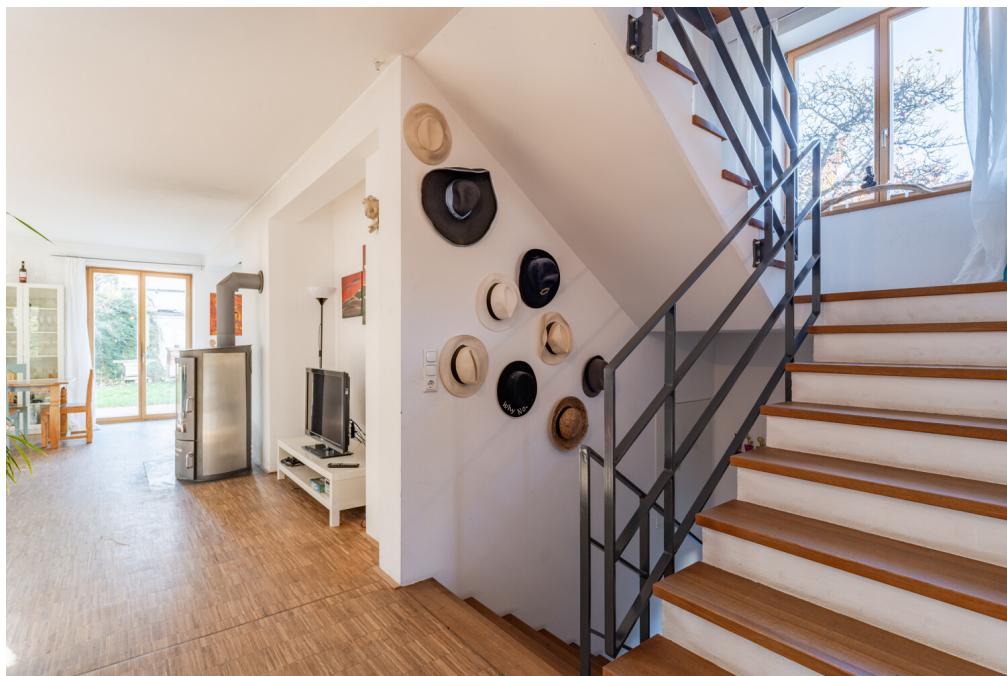
Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propiedad



Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propiedad



Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propiedad



Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propiedad



Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propiedad



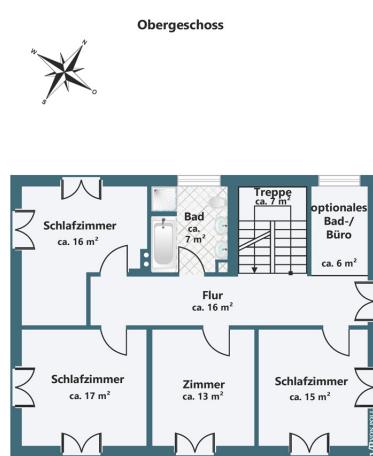
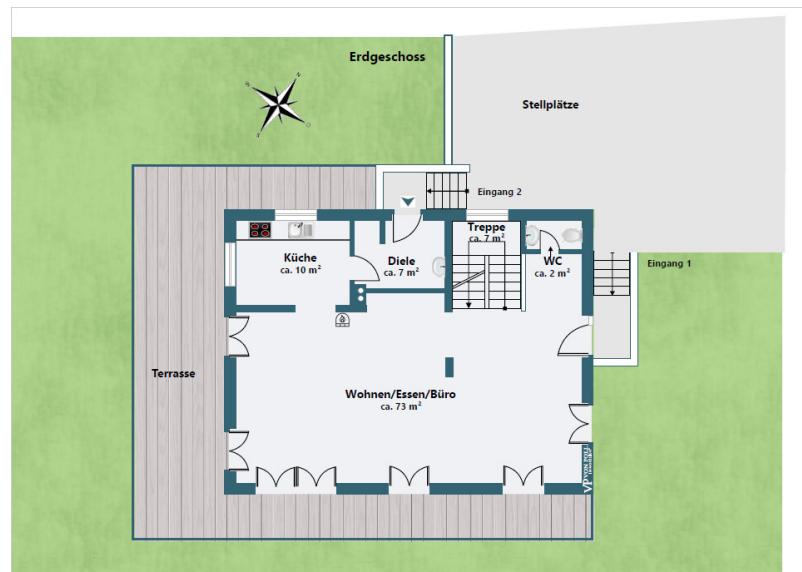
Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propiedad

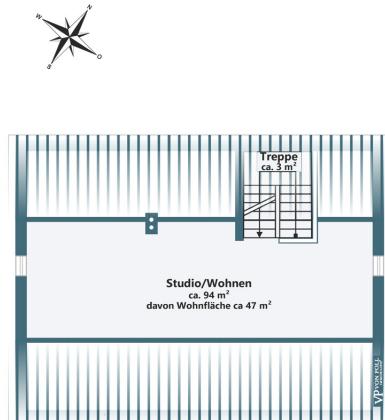


Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

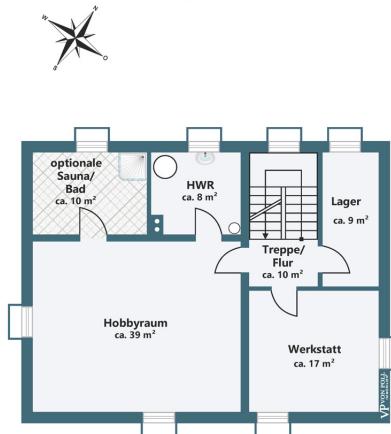
## Planos de planta



## Dachgeschoss



## Kellergeschoss



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: 25032020 - 82343 Pöcking

## Una primera impresión

Luz, espacio y una calidad de vida excepcional: ¡una oportunidad única! Descubra su nuevo hogar en Pöcking: Una moderna casa unifamiliar de líneas limpias, llena de luz natural y con amplias posibilidades para el desarrollo personal. Construida en 2002, la casa irradiia amplitud y amplitud, a la vez que ofrece estancias bien estructuradas, ideal para familias. Grandes puertas francesas, cálida madera de roble y la terraza envolvente se integran armoniosamente en el entorno. Una atmósfera luminosa impregna el interior, extendiéndose hacia el idílico jardín con una exposición solar perfecta.

Aproximadamente 257 m<sup>2</sup> de espacio habitable, distribuidos en tres plantas, le invitan a llenarlo de vida: La PLANTA BAJA cuenta con luminosas zonas de estar, comedor y cocina de planta abierta. Con dos entradas independientes y amplio espacio, ofrece opciones de uso adicionales, ideal para una oficina en casa o para trabajar como autónomo. Esto ofrece posibilidades versátiles, permitiendo una clara separación entre la vida privada y la profesional. La planta superior cuenta con cuatro luminosos dormitorios y un baño, con la opción de añadir un segundo baño, actualmente utilizado como despacho. El ático ofrece un espacioso estudio que se adapta de forma fácil y flexible a diferentes estilos de vida. Ya cuenta con conexiones para un baño adicional. El sótano también ofrece una distribución versátil y cómoda, que incluye una sala de ocio, un lavadero, una posible zona de sauna con baño y espacio de almacenamiento adicional. Más detalles clave: Esta casa, cuidadosamente diseñada, ofrece un entorno habitable caracterizado por materiales sostenibles y cuidadosamente seleccionados. La calefacción actual es de gas; sin embargo, ya se ha considerado la posibilidad de instalar un sistema solar, y las conexiones están integradas para una transición fluida. Dos plazas de aparcamiento, ampliables con una cochera, completan la armoniosa oferta. Para una experiencia personalizada junto al lago, dispone de un amarre opcional en el lago Starnberg (Possenhofen) con aparcamiento privado y sanitarios. Le espera una atractiva y versátil casa familiar en una ubicación maravillosamente tranquila en Pöcking. Descubra su encanto durante una visita personal. Esperamos tener noticias suyas.

Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

## Detalles de los servicios

- 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 Bootsliegeplatzes direkt am Starnberger See (Possenhofen) mit eigenem Parkplatz und Sanitäranlagen

Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

## Todo sobre la ubicación

### Leben auf höchstem Niveau

Pöcking ist eine der begehrtesten Wohnlagen im südlichen Münchener 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.

Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25032020 - 82343 Pöcking

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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