

Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Charmante maison mitoyenne en bout de rangée près d'un lac

CODE DU BIEN: 24032016



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 168 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 670 m²

CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24032016
Surface habitable	ca. 168 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 82 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	06.12.2034	Consommation finale d'énergie	73.80 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propriété



CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propriété



CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propriété



CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propriété



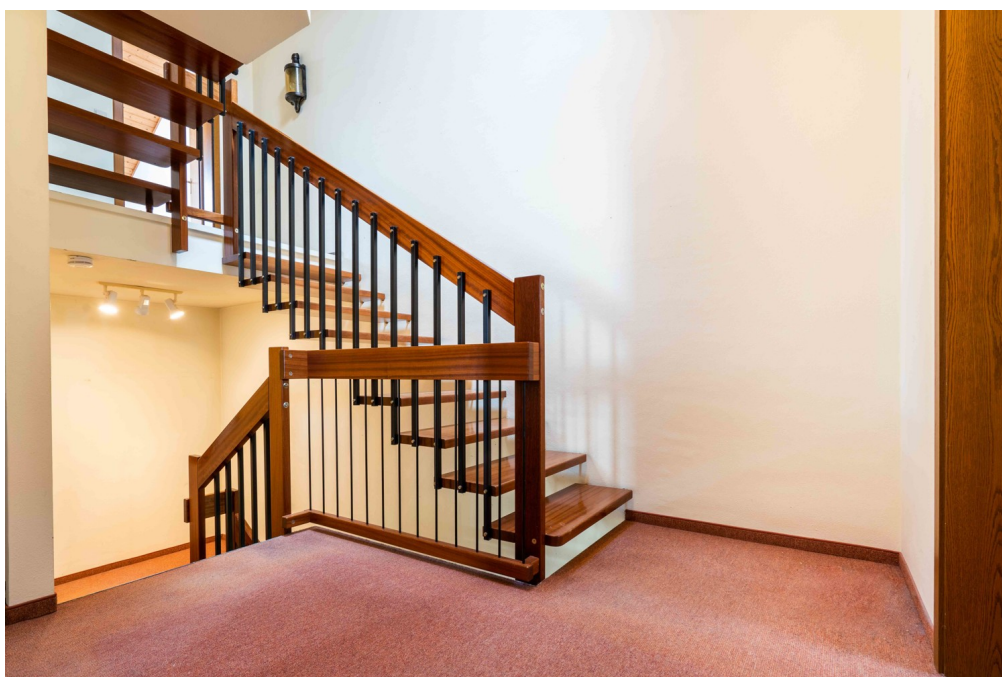
CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propriété



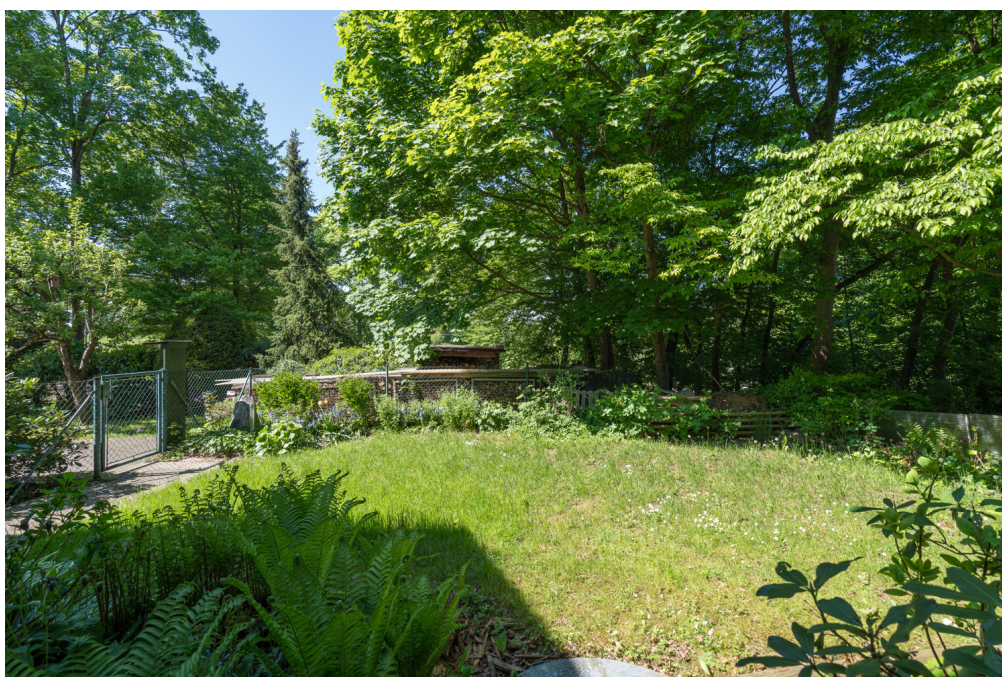
CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propriété



CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propriété



CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propriété



CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propriété



CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propriété



CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propriété



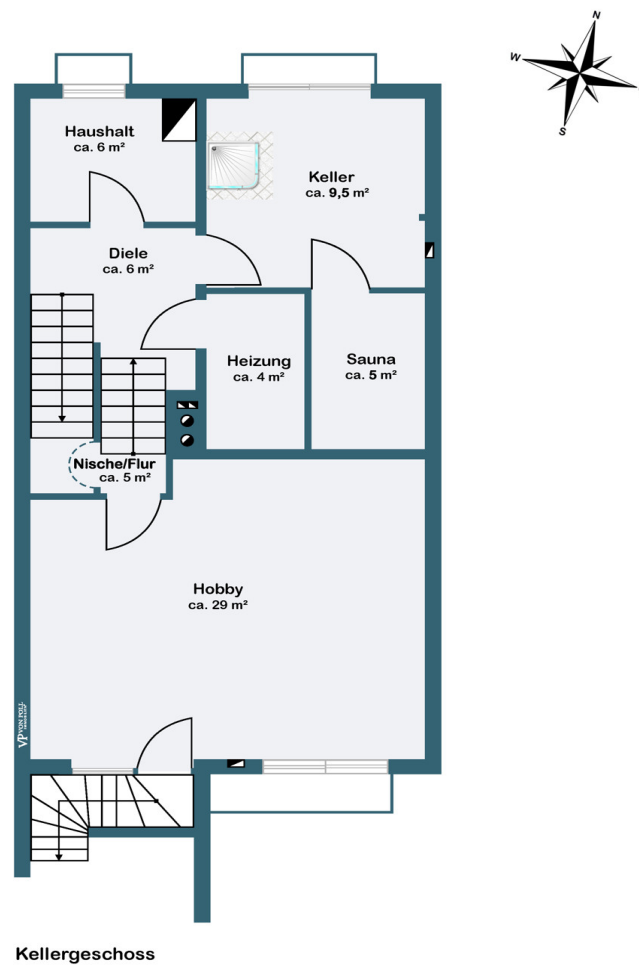
CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propriété



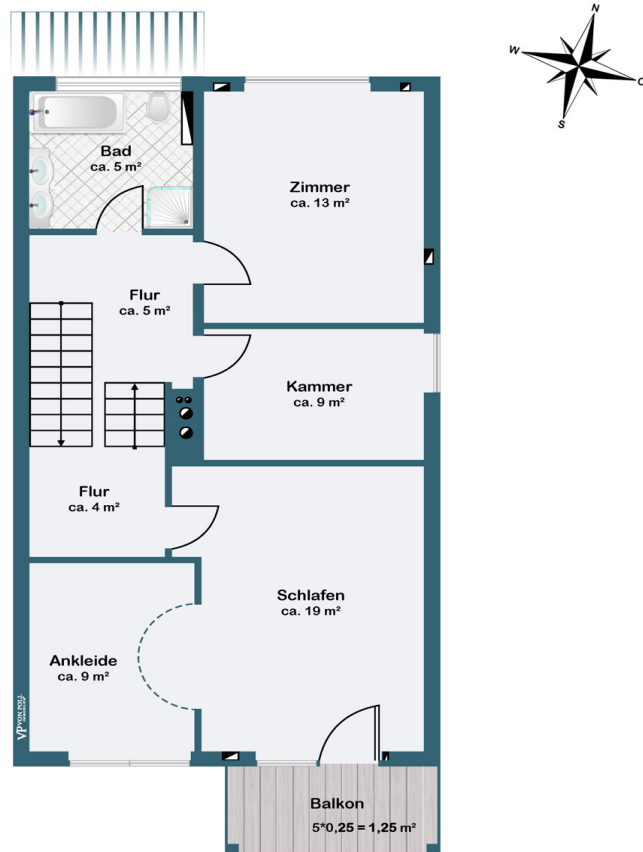
CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Plans d'étage





Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Une première impression

Cette maison mitoyenne en excellent état, construite en 1980, est idéale pour ceux qui recherchent la proximité idyllique des lacs de la pittoresque région des Cinq Lacs, tout en bénéficiant d'excellentes liaisons avec Munich et son aéroport. Sa structure solide a été préservée en parfait état au fil des ans et n'attend que vous pour une rénovation élégante et personnalisée. De la rénovation des sols à la modernisation des salles de bains, vous disposez d'un large éventail de possibilités pour exprimer votre personnalité et créer une maison parfaitement adaptée à vos besoins. Grâce à une isolation de toiture performante et à des panneaux solaires thermiques de dernière génération installés en 2019, la maison offre une excellente performance énergétique. Avec ses nombreuses pièces et son grand jardin ensoleillé, elle offre un espace généreux, même pour les familles nombreuses. Son agencement en demi-niveaux crée une sensation d'espace et une ambiance de vie variée, tout en offrant de nombreuses possibilités d'agrandissement et de personnalisation. Au rez-de-chaussée, une cuisine spacieuse avec un coin repas convivial vous invite à la détente, complétée par un vestiaire et des toilettes invités. Le salon lumineux avec cheminée se situe également au rez-de-chaussée et donne directement sur le jardin agrémenté d'une terrasse et d'un coin salon couvert. La terrasse exposée plein sud et le jardin privatif offrent un cadre idéal pour profiter d'agréables soirées d'été en famille ou entre amis. À l'étage, vous trouverez trois chambres, dont la suite parentale avec accès à un balcon exposé sud et un dressing attenant. Ce dernier pourrait, comme prévu initialement, être séparé de la suite parentale afin de créer un espace supplémentaire. La salle de bains familiale, avec fenêtre, se trouve également à l'étage. Un escalier central en bois mène aux combles aménagés, où se trouve une pièce spacieuse et lumineuse. Toutes les fenêtres de toit ont été remplacées en 2020 et l'espace de rangement adjacent pourrait être transformé en une salle de bains supplémentaire. Au sous-sol, outre les pièces classiques telles qu'une buanderie et une chaufferie, vous trouverez un sauna, une salle d'eau et une salle de loisirs chauffée avec une hauteur sous plafond de 2,20 m, de grandes fenêtres et un accès au jardin. Un garage et un parking avec abri voiture offrent un stationnement aisé. Cette maison mitoyenne allie fonctionnalité et convivialité. Si vous recherchez une propriété bien entretenue, facilement accessible et située dans un quartier recherché, nous vous invitons à la visiter. Découvrez tout le potentiel de ce bien.

CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com