

Pöcking

## Lumière, espace et pure qualité de vie

**CODE DU BIEN: 25032020**



**PRIX D'ACHAT: 2.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 257 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking

- 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: 25032020 - 82343 Pöcking**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25032020	Prix d'achat	2.250.000 EUR
Surface habitable	ca. 257 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6.5	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2002	Surface de plancher	ca. 140 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2035	Consommation finale d'énergie	75.41 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propriété



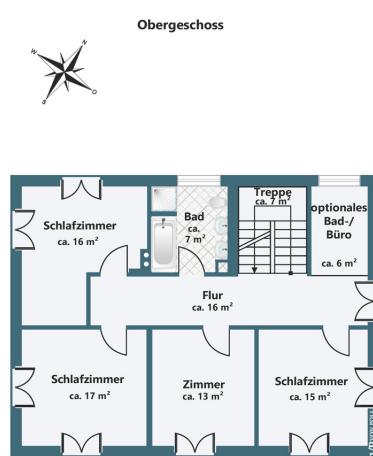
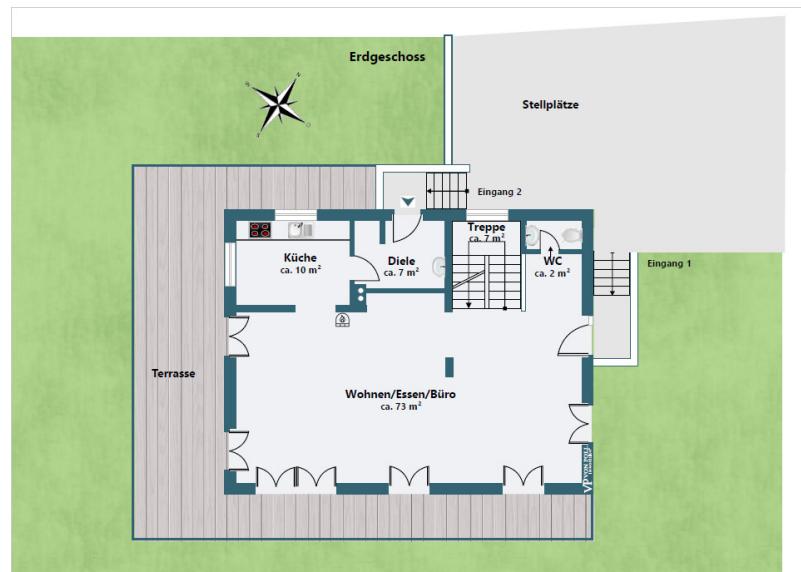
CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking

## La propriété

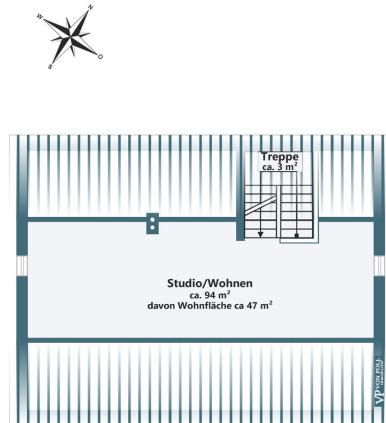


CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking

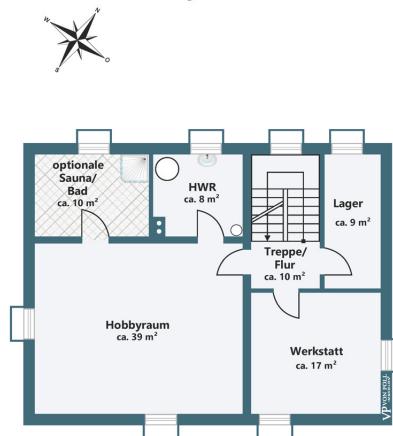
## Plans d'étage



## Dachgeschoss



## Kellergeschoss



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: 25032020 - 82343 Pöcking**

## Une première impression

Lumière, espace et qualité de vie exceptionnelle – une opportunité rare ! Découvrez votre nouvelle maison à Pöcking : une maison individuelle moderne aux lignes épurées, baignée de lumière naturelle et offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Construite en 2002, la maison respire l'ouverture et l'espace tout en proposant des pièces bien agencées – idéales pour les familles. De grandes portes-fenêtres, des boiseries en chêne chaleureux et une terrasse panoramique s'intègrent harmonieusement au paysage environnant. Une atmosphère lumineuse imprègne l'intérieur et se prolonge dans le jardin idyllique bénéficiant d'une exposition optimale. Environ 257 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur trois niveaux vous invitent à y créer votre propre havre de paix : le rez-de-chaussée comprend un espace de vie ouvert et lumineux, comprenant salon, salle à manger et cuisine. Avec deux entrées indépendantes et un espace généreux, il offre des possibilités d'aménagement supplémentaires – idéal pour un bureau à domicile ou une activité indépendante. Ceci permet une séparation claire entre vie privée et vie professionnelle. L'étage supérieur comprend quatre chambres lumineuses et une salle de bains, avec la possibilité d'en ajouter une seconde, actuellement utilisée comme bureau. Les combles aménagés offrent un studio spacieux et modulable, facilement adaptable à différents modes de vie. Les raccordements pour une salle de bain supplémentaire sont déjà prévus. Le sous-sol propose également un agencement polyvalent et confortable, comprenant une salle de loisirs, une buanderie, un espace sauna potentiel avec salle de bain, ainsi que des rangements supplémentaires. Autres atouts : cette maison, conçue avec soin, offre un cadre de vie caractérisé par des matériaux durables et rigoureusement sélectionnés. Le chauffage est actuellement assuré par une chaudière à gaz ; toutefois, la possibilité d'installer un système solaire a déjà été envisagée et les raccordements sont intégrés pour une transition en douceur. Deux places de parking, extensibles grâce à un abri voiture, complètent cet ensemble harmonieux. Pour profiter pleinement du lac, un emplacement pour bateau sur le lac de Starnberg (Possenhofen), avec parking privé et sanitaires, est disponible en option. Une charmante et polyvalente maison familiale, située dans un cadre paisible à Pöcking, vous attend. Venez la découvrir lors d'une visite. Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking**

## Plus d'informations

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 Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25032020 - 82343 Pöcking**

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

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

---

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