

Weßling

# Landhaus-Idylle pur: Ihr neues Familienglück nur 500 Meter vom Weßlinger See

**CODE DU BIEN: 26032004**



**PRIX D'ACHAT: 1.585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201,51 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 692 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 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: 26032004 - 82234 Weßling**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26032004</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 201,51 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1984</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>1.585.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 151 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 Weßling**

## **Informations énergétiques**

<b>Chauffage</b>	<b>Électricité</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Certificat de performance énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>10.06.2036</b>	<b>Consommation finale d'énergie</b>	<b>106.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		<b>Classement énergétique</b>	<b>D</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1984</b>

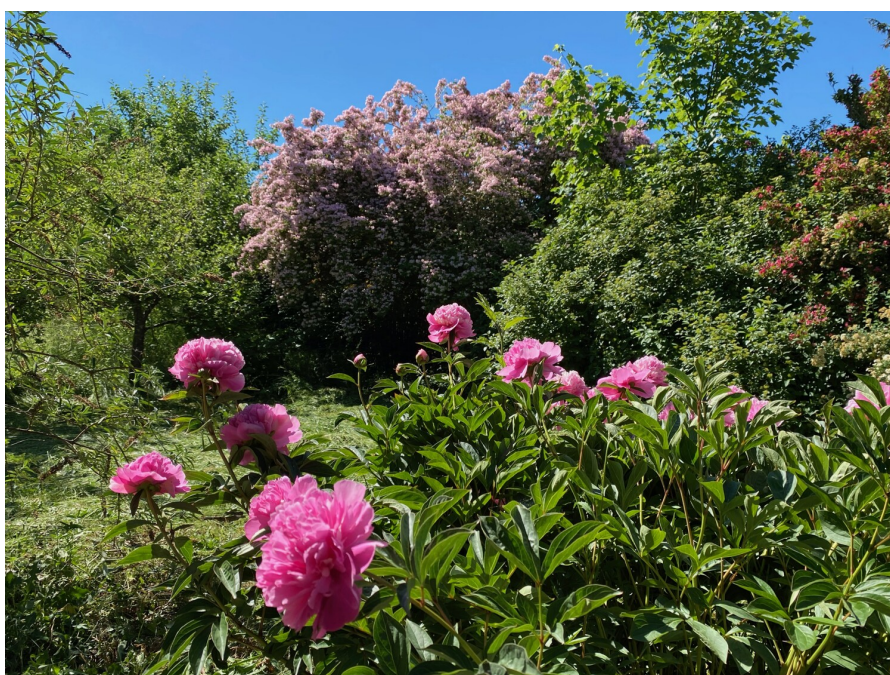
CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 Weßling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 Weßling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 Weßling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 Weßling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 Weßling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 Weßling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 Weßling

## La propriété



CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 Weßling

## La propriété



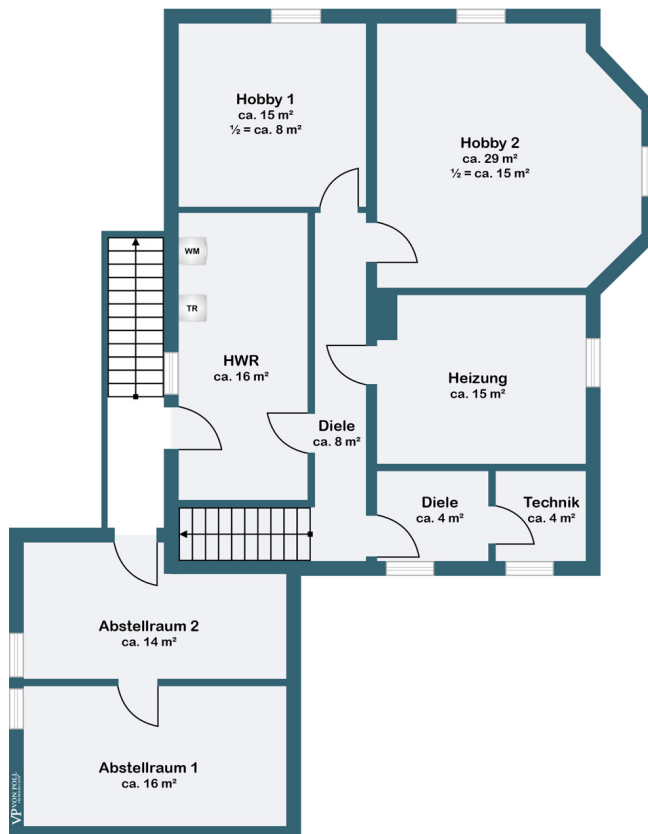
CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 Weßling

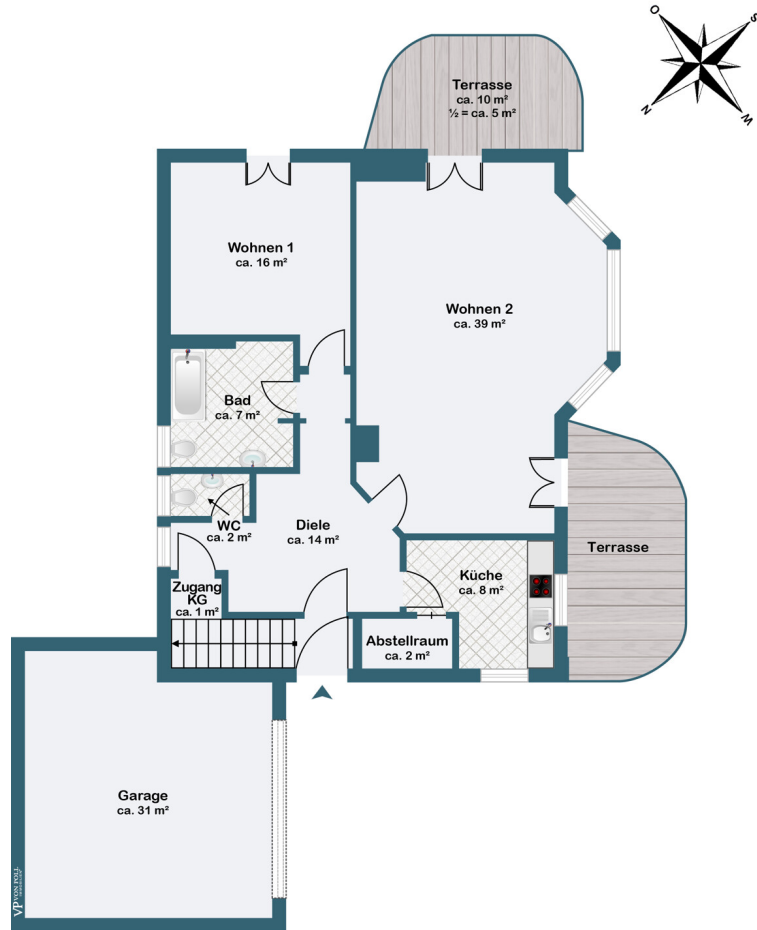
## La propriété

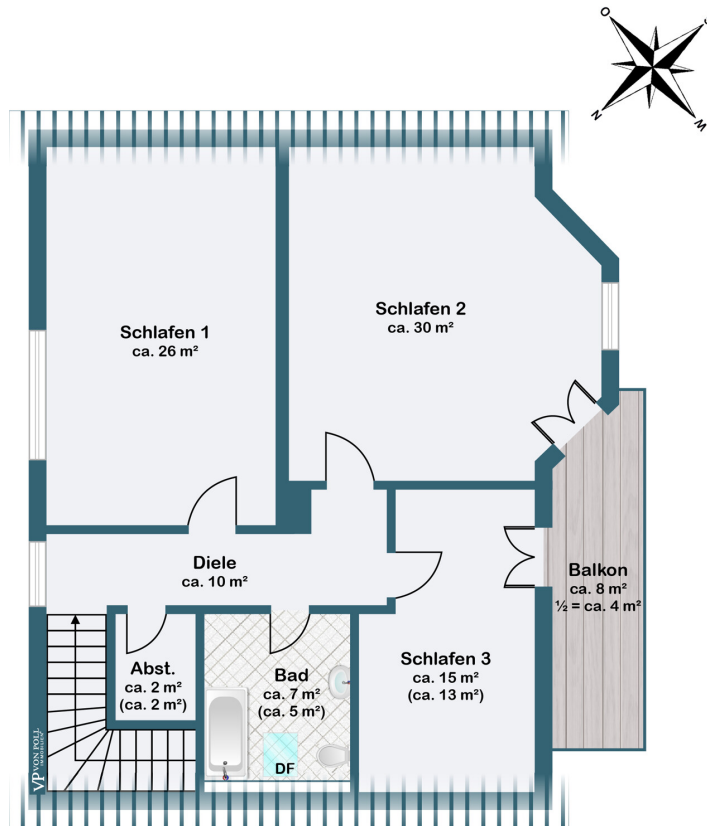


CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 Weßling

# Plans d'étage







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: 26032004 - 82234 Weßling**

## **Une première impression**

Treten Sie ein in ein Zuhause, das Gemütlichkeit, Charakter und handwerkliche Qualität perfekt vereint. Dieses im Jahr 1984 erbaute Einfamilienhaus im dezent bayerischen Landhausstil besticht durch seinen überaus gepflegten Zustand und eine absolut solide, wertbeständige Bausubstanz.

Hochwertige massive Holzdielenböden, naturbelassene Massivholztüren und Holzprossenfenster verleihen den Räumen eine warme, einladende Atmosphäre. Das Herzstück im großzügigen Wohnbereich ist der traditionelle Kachelofen, der an kalten Tagen für wohlige Wärme und eine unvergleichliche Wohlfühl-Stimmung sorgt.

Gleich zwei sonnige Terrassen laden dazu ein, Sommertage mit der Familie im Grünen zu genießen. Ein besonderes Highlight für die Zukunft: Eine der Terrassen bietet hervorragende Voraussetzungen, um zu einem traumhaften Wintergarten umgebaut zu werden – so holen Sie sich die Natur das ganze Jahr über direkt ins Haus. Im Dachgeschoss sorgt zudem ein gemütlicher Balkon mit Südwestausrichtung für private Rückzugsmomente mit Blick ins Grüne.

Ein echtes Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss: Hier beeindrucken die Räume mit einer außergewöhnlichen Deckenhöhe von bis zu 3,70 Metern. Dies verleiht den Zimmern ein luftiges, fast loftartiges Raumgefühl, ohne den gemütlichen Landhaus-Charakter zu verlieren.

Mit insgesamt sechs Zimmern und zwei Badezimmern bietet dieses Haus flexiblen Platz für die ganze Familie, fürs Homeoffice oder für Gäste. Ein weiteres großes Plus in Sachen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten: Sowohl das Wohnhaus als auch die Doppelgarage sind vollständig unterkellert.

Auch energetisch ist die Immobilie gut für die Zukunft aufgestellt: Die Kombination aus einer komfortablen elektrischen Zentralspeicherheizung (Wandheizkörper, keine Nachtspeicheröfen) und der modernen 10,08 kWp Photovoltaikanlage ermöglicht es Ihnen, sauberen, selbst erzeugten Solarstrom direkt für Ihr Zuhause zu nutzen und sich unabhängiger von fossilen Brennstoffen zu machen. (Energieausweis liegt bei Besichtigung vor)

**Ihr Weg in Ihr neues Zuhause:**

Sie möchten sich selbst von der einzigartigen Atmosphäre dieses Landhauses und der Traumlage nahe dem Weßlinger See überzeugen? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie

**noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

**CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 Weßling**

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:

- **Baujahr: 1984 – hervorragend gepflegter Zustand**
- **Platz für Familie und Gartenideen: 692 m<sup>2</sup> großes Grundstück**
- **Platz für alle: 201,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich auf 6 großzügige flexibel nutzbare Zimmer**
- **Ideal für den Familienalltag: zwei Badezimmer mit Tageslicht + Gäste WC**
- **Flexibel nutzbar: Zimmer mit Anschlüssen für eine zusätzliche Küche im DG vorhanden**
- **Sommertage genießen: zwei Terrassen und ein Balkon**
- **Zeitloser Landhaus-Charme: massive Holzdielenböden, Holztüren und Holzprossenfenster**
- **Verglasung: 2-fach Wärme ISO, im Erker 3-fach Verglasung**
- **Gemütlichkeit: Traditioneller Kachelofen im Wohnbereich**
- **Raumgefühl: beeindruckende Deckenhöhen von bis zu 3,70 m im Dachgeschoss**
- **Stauraum-Wunder: Haus und Doppelgarage sind voll unterkellert**
- **Parken: Geräumige Doppelgarage plus zusätzliche Stellplätze**
- **Energie & Umwelt: moderne 10,08 kWp Photovoltaikanlage zur eigenen Stromerzeugung**
- **Unabhängig von fossilen Brennstoffen: elektrische Zentralspeicherheizung (Wandheizkörper, keine Nachtspeicheröfen)**

**CODE DU BIEN: 26032004 - 82234 Weßling**

## Tout sur l'emplacement

**Die Lage sucht ihresgleichen: Sie wohnen in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft in Weßling und erreichen den idyllischen Weßlinger See in gerade einmal 500 Metern. Ein gemütlicher 5-Minuten-Spaziergang trennt Sie von spontanen Erfrischungen im Sommer, malerischen Abendspaziergängen oder dem morgendlichen Joggen am Ufer. Den Ammersee sowie den Wörthsee erreichen Sie auch in ca. 15 Minuten per Auto oder S-Bahn. Weßling bietet zudem eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten wie "Kultur im Pfarrstadel" mit Konzerten, Lesungen, Filme, etc**

### **VERKEHRSANBINDUNG**

**Die perfekte Balance zwischen naturnahem Leben und urbaner Erreichbarkeit: Zum einen verläuft hier die S-Bahnlinie S8 Flughafen München – Herrsching, welche 850 m und zu Fuß in 10 Minuten 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: 26032004 - 82234 Weßling**

## **Plus d'informations**

**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: 26032004 - 82234 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](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)**