Icking / Dorfen – Icking

# Un monde à part : une villa conçue par un architecte, nichée dans un parc arboré de plus de 8000 m².

***CODE DU BIEN: 25289007_2***



**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 419 m² • PIÈCES: 8.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 8.275 m²**

**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**


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

**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25289007_2 |
| Surface habitable | ca. 419 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 8.5 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 4 |
| Année de construction | 2000 |
| Place de stationnement | 4 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | Sur demande |
| Type de bien | Villa |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2024 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Électricité |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 03.06.2034 |
| Source d'alimentation | Électrique |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 34.40 kWh/m²a |
| Classement énergétique | A |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1999 |

**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# La propriété





CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

# La propriété





CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

# La propriété





CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

# La propriété





CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

# La propriété





CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

# La propriété





CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# Plans d'étage



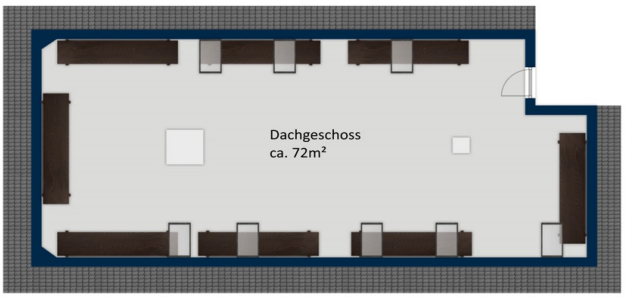

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®




**Exposéplan, nicht maßstäblich**

VON POLL
IMMOBILIEN®




**Exposéplan, nicht maßstäblich**

VON POLL IMMOBILIEN®




**Exposéplan, nicht maßstäblich**

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: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# Une première impression

**Es ist bekannt, dass Bauern ihre Häuser oft an besonderen Orten bauen. Diesen Ort hat ein bekannter Bauträger als Juwel erkannt und dieses Bauernhaus im Jahr 2000 durch eine exklusive Villa ersetzt. Fremde finden kaum zum Objekt, da es seine Schönheit vor Blicken versteckt.**

**Die Größe und Einmaligkeit zeigt sich nur für Besucher und auch erst, wenn sich die Einfahrtstore öffnen.**
**So fahren Sie eine lange Einfahrt über das parkähnliche Grundstück, dessen Baumbestand an ein kleines Schloss erinnert. Erst jetzt ist die Größe von 8.275 m² spürbar und sichtbar.**

**Beim Haus angekommen, fällt der einzigartige Baustil auf. Allein die beiden Türme, rechts und links angeordnet, verleihen der Villa etwas Außergewöhnliches und Besonderes. Das Bauträger-Ehepaar hat für sich gebaut und an nichts gespart, sodass schon bei der Erstellung der Pläne auf das Besondere gesetzt wurde, gepaart mit Erfahrung.**

**Der beauftragte Architekt Tom Ferster prägte unsere Gegend und war bekannt für seine individuellen Ideen und exklusiven Bauten. Immer etwas Besonderes.**

**Anfangs wurde viel geplant und viel verworfen, sodass am Ende im Jahr 2000 das Ergebnis in Form dieser Parkvilla gebaut werden konnte.**
**Direkt auf der Anhöhe mit Bergblick. EIN TRAUM!!! Ein Ort zum Verweilen und Verlieben.**

**Liebevoll wurde der Eingangsbereich gestaltet, so werden Ihre Gäste in einer majestätischen Eingangshalle empfangen. Der riesige Lüster unterstreicht diese erhabene Größe und sorgt für den WOW-Effekt.**

**Sie durchschreiten die Halle und können über mehrere Wege in den Wohnbereich gehen. So können Sie selbst entscheiden, welchen Bereich Sie Ihren Gästen zeigen. Es ist möglich, über einen Flur zur Küche zu gelangen.**

**Die Küche hat eine moderne und offene Form. Die Theke lädt ein, beim Kochen zuzusehen oder es sich im Essbereich gemütlich zu machen. Trotz der Moderne hat der Bauherr nicht auf die Speisekammer verzichtet, etwas, das man einmal gehabt hat und nicht wieder hergibt.**

**Der helle Wohnraum mit unzähligen Fensterfronten und einem Glasanbau lädt Sie im**

**Winter ein, vor dem Kamin zu entspannen. Im Frühjahr, Sommer und Herbst können Sie von dort Ihren Park genießen und sich an tierischen Besuchern erfreuen. Morgens verweilen oft ein bis zwei Rehe in Ihrem Garten und erfreuen sich der Ruhe und Weite.**

**Bleiben wir im Erdgeschoss, so können Sie den Wellnessbereich nutzen. Nach einem Saunabesuch und/oder dem Kneippbecken, abgekühlt durch eine Dusche, ab ins Freie. Oder Sie bleiben drinnen und ruhen sich aus, da Sie durch die vielen Fensterelemente im Garten alles im Blick haben. Denkbar wäre auch, diesen Bereich als Schlafzimmer zu nutzen, wenn eine barrierefreie Lösung gefragt ist.**

**Sie finden in jedem Zimmer und in jeder Ecke etwas Besonderes. Diese Villa besticht durch ihre Ausstattung und die geschmackvolle Abstimmung, ohne sich aufzudrängen. Dass eine Fußbodenheizung vorhanden ist, ein Bus-System sowie ein integrierter Staubsauger, muss nicht extra erwähnt werden. Selbst an einen Wäscheabwurfschacht, welcher in den Hauswirtschaftsraum im Keller führt, wurde gedacht. Die großzügige Garage für vier Autos können Sie direkt vom Haus aus begehen.**

**Schreiten wir über die Treppe in das Obergeschoss, erwartet uns weiterer Luxus. Die Ankleide lässt keine Wünsche offen. Das Elternschlafzimmer mit dem riesigen Balkon im Erker integriert macht Laune für schöne Abende auf der Balkonterrasse. Sie können jederzeit auf die Galerie gehen und von dort einen Blick ins Wohnzimmer werfen.**

**Im Masterbad führt Sie eine Treppe zur Badewanne. Von dort haben Sie freien Blick in Ihren Park, komplett vor fremden Blicken geschützt.**

**Das Dachgeschoss ist zwar ausgebaut, jedoch wurde dieser Raum bislang wenig genutzt und aufgrund seiner großzügigen Ausmaße vom letzten Eigentümer liebevoll als „Tennisplatz“ bezeichnet.**

**Wenn Sie diesen Raum mit Dusche und Bad versehen möchten, so sind die Anschlüsse vorhanden, und es kann ein weiterer Kinder- oder Gästebereich entstehen.**

**Genauso hell wie das ganze Haus finden Sie den Keller vor. Das Büro mit ca. 60 m² eignet sich sehr gut für Homeoffice. Aber auch die geliebte Carrera-Bahn hat genauso viel Platz wie ein Herrenzimmer, ein Weinkeller oder ein Fitnessraum. Es scheint, als wären die Möglichkeiten in diesem Haus unbegrenzt.**

**Insgesamt besticht die Villa durch ihre exklusive Ausstattung, die ein Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht. Die Immobilie eignet sich perfekt für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem luxuriösen Anwesen in ruhiger und idyllischer Lage sind.**

CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

# Tout sur l'emplacement

**Icking ist eine malerische Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Die Ortschaft liegt etwa 30 km südlich von München und rund 8 km nördlich von Wolfratshausen im Isartal. Die Isar fließt östlich an der Gemeinde vorbei und schafft eine idyllische Kulisse sowie Möglichkeiten für zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Vom Isarhochufer bietet der Ort einzigartige Ausblicke über die Ausläufer des Bayerischen Oberlandes.**

**Die Infrastruktur von Icking ist sehr gut entwickelt, was sich in der Anbindung an das Verkehrsnetz widerspiegelt. Die Bundesstraße B11 führt direkt durch das Isartal und verbindet Icking schnell und unkompliziert mit München im Norden und Bad Tölz im Süden. Eine kurze Entfernung über die A95 nach München sowie der eigene Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung machen die Gemeinde besonders für Berufspendler, die in der Bayerischen Landeshauptstadt arbeiten, aber im Grünen leben möchten, attraktiv. Neben verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es in Icking auch mehrere gastronomische Betriebe, die traditionelle Küche anbieten. Zudem finden sich in der Gemeinde Einrichtungen wie Kindergärten, eine Grundschule sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen, die das Leben in Icking attraktiv machen.**

**Die Gemeinde selbst bietet eine hohe Lebensqualität, die sich durch eine gelungene Kombination aus traditionellem bayerischem Charme und modernen Annehmlichkeiten auszeichnet. Icking bietet seinen Einwohnern eine ruhige, naturnahe Wohnlage.**

**Die Villa liegt in einer ausgesprochen ruhigen Nachbarschaft. Durch die Nähe zu Wolfratshausen sind Lebensmittelgeschäfte wie Edeka oder Netto Marken-Discount sowie kleinere Geschäfte wie der Naturkostladen Vitalia in einem Umkreis von 370 m bis 1,3 km mit dem Auto gut zu erreichen. Wesentliche Ärzte, wie die Hausarztpraxis Wolfratshausen oder die Bahnhof-Apotheke, sind in einem Umkreis von 1 km ebenfalls gut zu erreichen. Die A95 ist mit einer Entfernung von 2,8 km ebenso bequem zu erreichen und verbindet Icking in Richtung Norden mit München und in Richtung Süden mit Garmisch-Partenkirchen.**

**Unterschiedliche Bildungseinrichtungen Ickings, wie das Rainer-Maria-Rilke-Gymnasium Icking und die Grundschule Icking, sind mit dem Auto innerhalb von 10 Minuten zugänglich.**

**Zusammenfassend bietet die Villa nicht nur eine äußerst ruhige und idyllische Lage, sondern**

**auch eine hervorragende Anbindung an wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Bildungseinrichtungen. Die Nähe zu Wolfratshausen sowie die bequeme Erreichbarkeit der A95 gewährleisten eine optimale Verbindung sowohl nach München als auch nach Garmisch-Partenkirchen.**

**CODE DU BIEN: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# Plus d'informations

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 3.6.2034.**
**Endenergieverbrauch beträgt 34.40 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.**
**Die Energieeffizienzklasse ist A.**

**GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.**

**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: 25289007_2 - 82057 Icking / Dorfen – Icking**

# Contact

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

**Bianca Stich**

**Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen**
**Tel.: +49 8171 - 90 81 701**
**E-Mail: bad.toelz@von-poll.com**

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

**www.von-poll.com**