

## Pöcking

???, ?????? ??? ??????? ?????????? ?????

Αριθμός ακινήτου: 25032020

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 2.250.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 257 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 600 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

?? ??? ??????

???????	25032020
?????????	ca. 257 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
?????????	6.5
????????? ???	4
?????????	1
????? ????????????	2002
????? ????????????	2 x ??????????? ??????

????? ????????	2.250.000 EUR
??????	?????????????
	????????????????
?????????????	<b>Käuferprovision</b> beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2022
????????? ??????????????	?????????
?????????????????????	ca. 140 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ????????????????
	?????????

Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	?????? ?????? ??????	?????? ??????????? ??????????	75.41 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????? ?????????????? ?????? ??	12.11.2035	????????? ????????????? ?????????	C
???? ??????????	?????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ??????????????	2002

Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

?? ???????



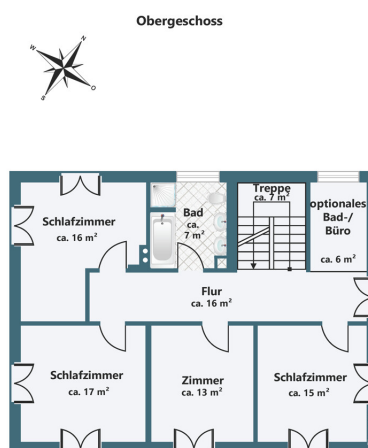
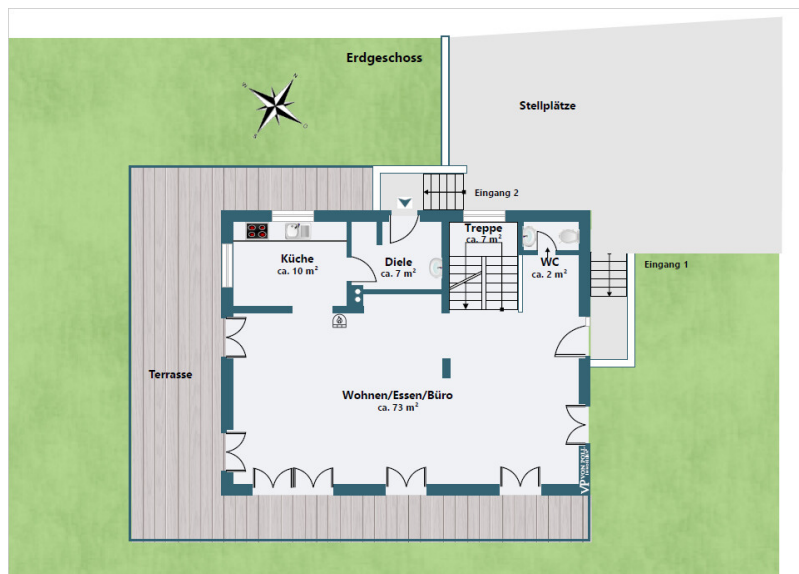
Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

?? ????????

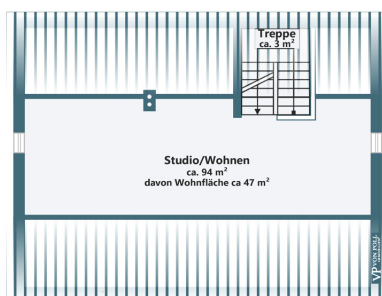


Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

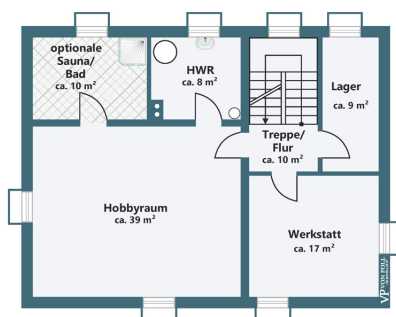
??????



## Dachgeschoss



## Kellergeschoss



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.



**Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking**

**?????????????? ???? ??????????**

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking**

**???? ???? ???? ????????????**

#### **Leben auf höchstem Niveau**

**Pöcking ist eine der begehrtesten Wohnlagen im südlichen Münchner 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 Neankömmlingen 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking**

**????? ??????????????**

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking**

**?????????? ???? ????????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

**Vivianne Pucer**

---

**Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg**

**Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0**

**E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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