

Pöcking

Φως, χώρος και καθαρή ποιότητα ζωής

Αριθμός ακινήτου: 25032020



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 2.250.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 257 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 600 m²

Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25032020	Τιμή αγοράς	2.250.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 257 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6.5	Έτος ανακαίνισης	2022
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 140 m ²
Έτος κατασκευής	2002	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	75.41 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	12.11.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2002

Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Röcking

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

Το ακίνητο



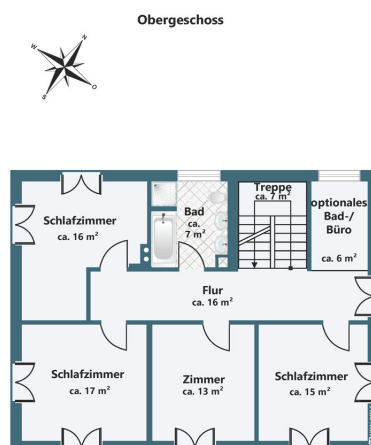
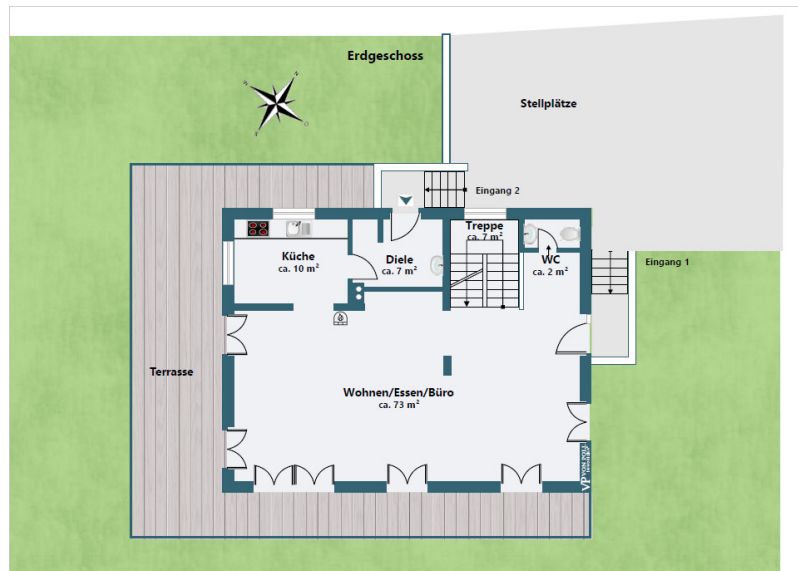
Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

Το ακίνητο

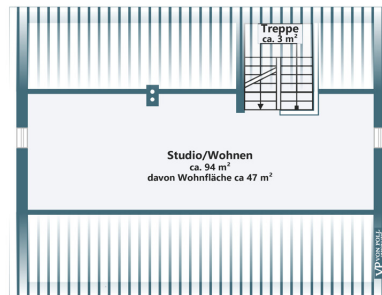


Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

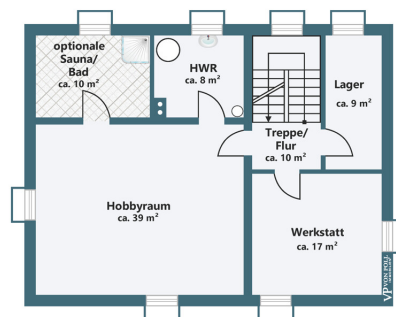
Κάτοψη



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

Μια πρώτη εντύπωση

Φως, χώρος και καθαρή ποιότητα ζωής – μια σπάνια ευκαιρία! Ανακαλύψτε το νέο σας σπίτι στο Πέκινγκ: Μια μοντέρνα μονοκατοικία με καθαρές γραμμές, γεμάτη φυσικό φως και προσφέροντας ένα ευρύ φάσμα δυνατοτήτων για προσωπική ανάπτυξη. Χτισμένο το 2002, το σπίτι αποπνέει ανοιχτότητα και ευρυχωρία, ενώ παράλληλα προσφέρει σαφώς δομημένα δωμάτια – ιδανικά για οικογένειες. Μεγάλες γαλλικές πόρτες, ζεστό ξύλο δρυός και η περιμετρική βεράντα συνδυάζονται αρμονικά με το καθιερωμένο περιβάλλον. Μια φωτεινή ατμόσφαιρα διαπερνά το εσωτερικό, εκτεινόμενη στον ειδυλλιακό κήπο με την τέλεια έκθεση στον ήλιο. Περίπου 257 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε τρία επίπεδα σας προσκαλούν να το γεμίσετε με ζωή: Το ΙΣΟΓΕΙΟ διαθέτει φωτεινούς, ενιαίους χώρους καθιστικού, τραπεζαρίας και κουζίνας. Με δύο ξεχωριστές εισόδους και άφθονο χώρο, προσφέρει πρόσθετες επιλογές χρήσης – ιδανικές για γραφείο στο σπίτι ή εργασία ως ελεύθερος επαγγελματίας. Αυτό παρέχει ευέλικτες δυνατότητες, επιτρέποντας έναν σαφή διαχωρισμό μεταξύ ιδιωτικής και επαγγελματικής ζωής. Ο επάνω όροφος διαθέτει τέσσερα φωτεινά υπνοδωμάτια και ένα μπάνιο, με δυνατότητα προσθήκης ενός δεύτερου μπάνιου, το οποίο χρησιμοποιείται επί του παρόντος ως γραφείο. Η σοφίτα προσφέρει ένα ευρύχωρο στούντιο καθιστικού που μπορεί εύκολα και ευέλικτα να προσαρμοστεί σε διάφορους τρόπους ζωής. Οι συνδέσεις για ένα επιπλέον μπάνιο είναι ήδη διαθέσιμες. Το υπόγειο προσφέρει επίσης μια ευέλικτη και άνετη διαρρύθμιση, που περιλαμβάνει ένα δωμάτιο χόμπι, ένα βοηθητικό δωμάτιο, μια πιθανή σάουνα με μπάνιο και επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Περαιτέρω βασικές λεπτομέρειες: Αυτό το σπίτι με προσεκτικό σχεδιασμό παρέχει ένα περιβάλλον διαβίωσης που χαρακτηρίζεται από βιώσιμα και προσεκτικά επιλεγμένα υλικά. Η θέρμανση παρέχεται προς το παρόν από λέβητα αερίου. Ωστόσο, η δυνατότητα εγκατάστασης ηλιακού συστήματος έχει ήδη εξεταστεί και οι συνδέσεις είναι ενσωματωμένες για μια ομαλή μετάβαση. Δύο θέσεις στάθμευσης - επεκτάσιμες

με στέγαστρο - ολοκληρώνουν την αρμονική προσφορά. Για την προσωπική σας εμπειρία δίπλα στη λίμνη, διατίθεται μια προαιρετική θέση στάθμευσης στη λίμνη Starnberg (Possenhofen) με ιδιωτικό χώρο στάθμευσης και εγκαταστάσεις υγιεινής. Ένα ελκυστικό, ευέλικτο οικογενειακό σπίτι σε μια υπέροχα ήσυχη τοποθεσία στο Röcking σας περιμένει. Ανακαλύψτε τη γοητεία του κατά τη διάρκεια μιας προσωπικής επίσκεψης. Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε.

Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Όλα για την τοποθεσία

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25032020 - 82343 Pöcking

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 75.41 kwh/(m²*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

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com