

Icking

# Wohnen mit Weitblick – außergewöhnliche Doppelhaushälfte mit ca. 240m<sup>2</sup> & Traumgarten

???????? ??????????: 25289004\_1



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

???? ??????: 1.997.000 EUR • ??????????: ca. 270 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 746 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25289004\_1 - 82057 Icking

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

???????? ??????????: 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ??? ??????

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| ???????? ??????????          | 25289004_1 |
| ???????????                  | ca. 270 m² |
| ?????????                    | 10         |
| ?????????? ???<br>?????????? | 5          |
| ??????????                   | 3          |
| ???? ????????????            | 1982       |
| ????? ????????????           | 2 x ?????? |

|                                |                                                                                                  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????                   | 1.997.000 EUR                                                                                    |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises            |
| ????? ????????????             | 2016                                                                                             |
| ?????????<br>???????????       | ???????                                                                                          |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 68 m²                                                                                        |
| ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ?????????: 25289004\_1 - 82057 Icking

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

|                                                     |                             |                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                  | ??????? ???????<br>??????   | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 75.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 07.04.2035                  | ????????????<br>??????????????<br>????????????                                | C             |
| ????? ????????????                                  | ?????????????               | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1982          |



??????? ???????: 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ?????????: 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????





??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????





??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????





???????? ?????????: 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ?????????





??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????



???????? ?????????: 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ?????????





??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????





??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????





??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????





??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????





??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????





??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????





??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????





??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????





??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????





??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ????????





???????? ?????????: 25289004\_1 - 82057 Icking

?? ?????????



Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung,  
überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären,  
welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag  
von 250.000 €

**3,47% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindung  
3,39% p.a. gebundene Sollzins

| Sollzins-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|----------------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre              | 3,32% p.a.             | 3,42% p.a.               |
| 10 Jahre             | 3,39% p.a.             | 3,47% p.a.               |
| 30 Jahre             | 3,99% p.a.             | 4,08% p.a.               |

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Blauen offenen  
Form-Schlüssel  
GIBEN SIE FREI!

Stand per 01.07.2025

www.von-poll-finance.com





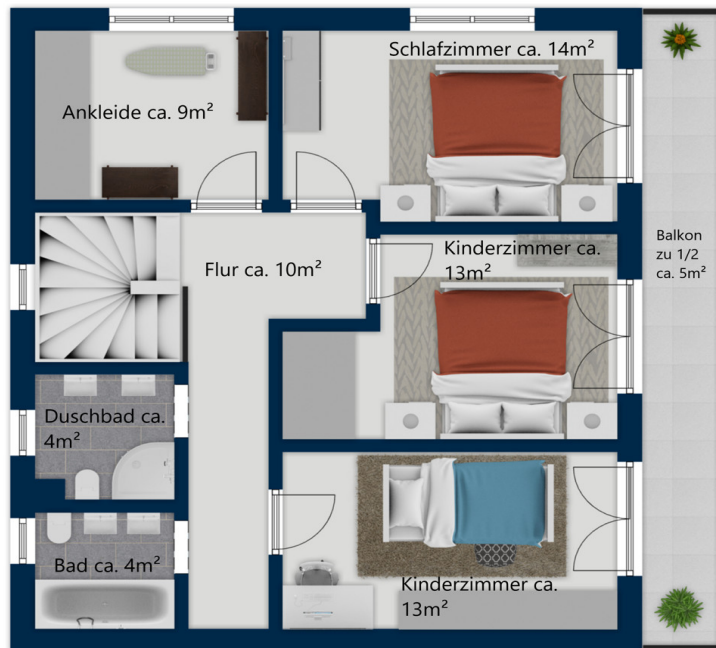
??????? ???????? : 25289004\_1 - 82057 Icking

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ?????????: 25289004\_1 - 82057 Icking

## ??? ?????? ??????????

Diese außergewöhnliche paradiesisch anmutende Doppelhaushälfte mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> und einer weitläufigen Grundstücksfläche von ca. 746 m<sup>2</sup> bietet Ihnen auf drei Etagen alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bietet sie ausreichend Platz für eine große Familie oder vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Schon beim Betreten begeistert das Erdgeschoss mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem harmonischen Wohnambiente. Über den Flur gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich, dessen offene Gestaltung und große Fensterflächen eine lichte, einladende Atmosphäre schaffen. Der direkte Zugang zur Terrasse lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen. Ein Kamin sorgt in den kühleren Monaten für behagliche Wärme und schafft eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre.

An den Wohnbereich schließt sich der helle Essbereich an, der genug Platz für einen großen Esstisch bietet – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Vom Essbereich aus haben Sie Zugang zum stilvoll gestalteten Wintergarten, der sich das ganze Jahr über als ruhiger Rückzugsort mit malerischem Blick ins Grüne eignet. Die moderne Küche präsentiert sich funktional und gut durchdacht, mit direktem Zugang zum Essbereich, sodass kulinarische Kreationen im Handumdrehen umgesetzt werden können. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum im Eingangsbereich runden das Raumangebot ab und bieten zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss finden Sie eine gelungene Kombination aus funktionalem Design und wohnlicher Atmosphäre. Direkt gegenüber der Treppe erwartet Sie das großzügige Schlafzimmer, das mit seiner ruhigen Lage für erholsame Nächte sorgt. Rechts vom Aufgang befinden sich zwei helle Kinderzimmer, von denen eines auch hervorragend als Büro genutzt werden kann – ideal für Homeoffice oder ruhige Arbeitsstunden. Gegenüber den Kinderzimmern befinden sich zwei moderne Badezimmer, die durch den Flur voneinander getrennt sind und somit ideale Privatsphäre bieten. Abgerundet wird das Obergeschoss durch ein praktisches Ankleidezimmer, das für zusätzlichen Stauraum sorgt und Ordnung in Ihre Garderobe bringt.

Im Anschluss an das Obergeschoss führt die gleiche Treppe weiter hinunter ins

Kellergeschoss. Dieses bietet eine hervorragende Möglichkeit, einen separaten Bereich als Einliegerwohnung zu nutzen. Direkt rechts von der Treppe befindet sich der geräumige Heizungs- und Waschraum.

Der Rest des Kellergeschosses umfasst eine großzügige Einliegerwohnung mit einem Kinderzimmer, das sich ideal für Gäste oder als Arbeitszimmer eignet. Ein großer Raum mit integrierter Küche und Toilette bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine kleine Wohneinheit oder als zusätzlicher Wohnraum.

Zusätzlich gibt es einen Vorratsraum, der für die notwendige Lagerung sorgt, sowie zwei miteinander verbundene Zimmer, die sich nach Belieben als Wohn- oder Arbeitsräume gestalten lassen. Besonders praktisch: Über das Kinderzimmer gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, sodass der Außenbereich nahtlos mit dem Wohnraum verbunden wird.

Der Garten dieser Doppelhaushälfte ist ein wahres Highlight und bietet alles, was man sich für ein perfektes Outdoor-Erlebnis wünschen kann. Der Mittelpunkt bildet eine großzügige Terrasse, die mit einem luxuriösen Whirlpool und einer praktischen Außendusche ausgestattet ist – ideal, um an warmen Sommertagen zu entspannen oder die kühleren Monate im Freien zu genießen. Die angrenzende Rasenfläche sorgt für ein harmonisches Gesamtbild und bietet ausreichend Platz für vielfältige Aktivitäten.

Ein weiteres besonderes Merkmal des Gartens ist der idyllische Teich, der von einem kleinen Bachlauf begleitet wird. Diese Wasserlandschaft schafft eine beruhigende Atmosphäre und zieht die Blicke auf sich. Der angrenzende Steingarten fügt sich perfekt in das Gesamtbild ein und bringt eine natürliche, ruhige Note in den Gartenbereich. Ein praktisches Gartenhaus bietet zusätzlich Stauraum, um Gartenutensilien sicher zu verstauen.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der sich rund um den Wintergarten windet und sowohl vom Wintergarten als auch von der Terrasse zugänglich ist. Dieser Balkon schafft eine fließende Verbindung zwischen den verschiedenen Gartenbereichen und ermöglicht es, den Außenbereich aus verschiedenen Perspektiven zu genießen.

Dieses außergewöhnliche Zuhause bietet nicht nur eine gelungene Kombination aus funktionalem Design und gemütlicher Atmosphäre, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten, den Alltag in einem harmonischen und komfortablen Umfeld zu gestalten. Vom großzügigen Wohnbereich über das stilvolle Obergeschoss bis hin zum wunderschönen Garten mit idyllischem Teich – hier finden Sie einen Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können.



??????? ?????????: 25289004\_1 - 82057 Icking

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

Icking zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Umland von München – eine Gemeinde, die für ihre ruhige, naturnahe Umgebung und ihre hohe Lebensqualität bekannt ist. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Isartals, bietet Icking ein stilvolles, familienfreundliches Wohnumfeld, das besonders bei Menschen geschätzt wird, die die Nähe zur Stadt ebenso suchen wie den Rückzug ins Grüne.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Icking (Linie S7) ist vom Ortskern aus gut erreichbar und verbindet Sie in etwa 30 Minuten direkt mit der Münchner Innenstadt. Die nahegelegene B11 und die Autobahn A95 ermöglichen zudem eine schnelle Anbindung mit dem Auto in Richtung München oder Garmisch-Partenkirchen.

Auch die Nahversorgung ist gesichert: Im Umkreis von wenigen Fahrminuten befinden sich Supermärkte, Bäcker, Apotheken und weitere Dienstleister des täglichen Bedarfs. Für größere Besorgungen bieten die benachbarten Städte Wolfratshausen und Geretsried ein umfangreiches Angebot.

Familien finden in Icking ein ausgezeichnetes Bildungsumfeld: Neben Kindergärten – darunter ein Waldorfkindergarten – gibt es eine Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen wie das renommierte Rainer-Maria-Rilke-Gymnasium sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Auch die Munich International School in Starnberg sowie das traditionsreiche Kloster-Gymnasium in Schäftlarn liegen in komfortabler Pendeldistanz.

Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Innehalten ein. Wer das Naturerlebnis sucht, findet in Icking keinen Kompromiss, sondern ein echtes Zuhause.

??????? ?????????: 25289004\_1 - 82057 Icking

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



??????? ?????????: 25289004\_1 - 82057 Icking

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

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

Bianca Stich

---

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

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

---

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