

Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Vonzó sorház a tó közelében

VP azonosító: 24032016



VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168 m² • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 670 m²

VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Áttekintés

VP azonosító	24032016
Hasznos lakótér	ca. 168 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	895.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 82 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.12.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	73.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Az ingatlan



VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Az ingatlan



VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Az ingatlan



VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Az ingatlan



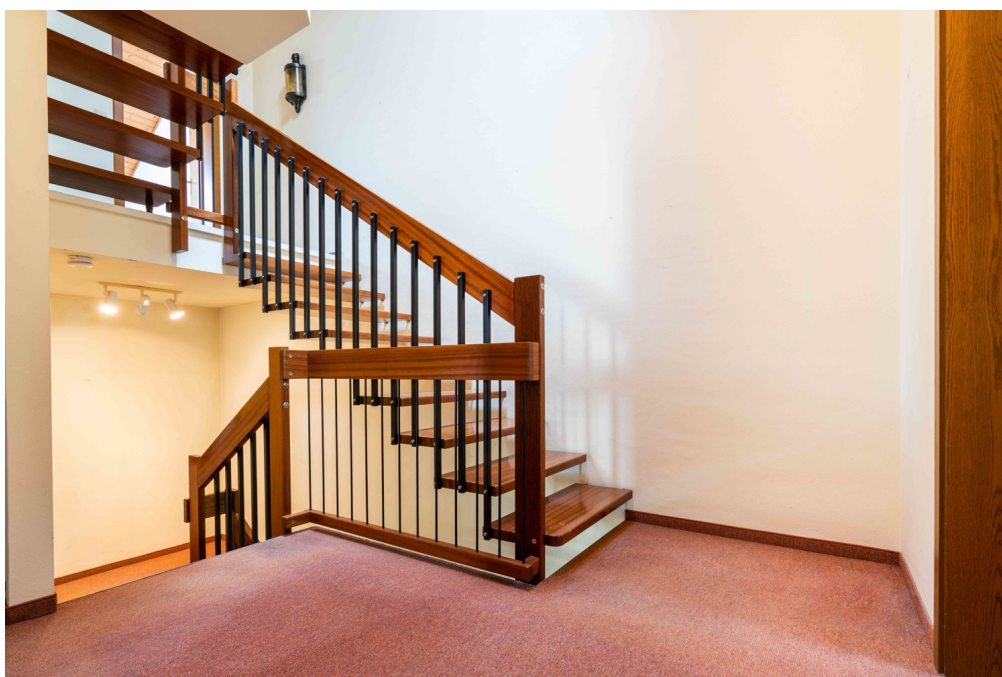
VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Az ingatlan



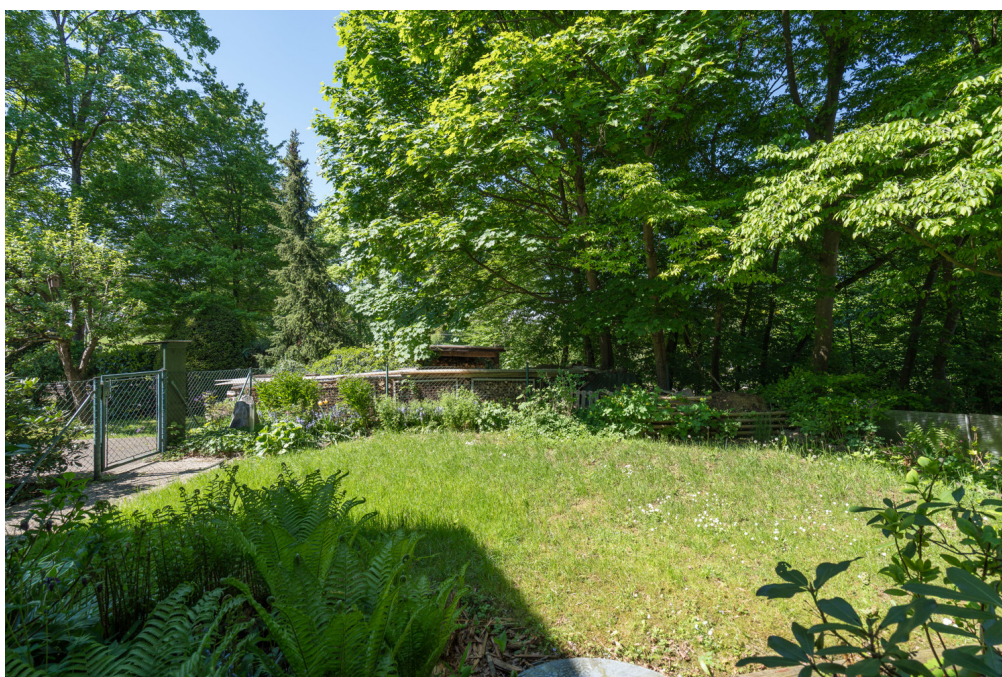
VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Az ingatlan



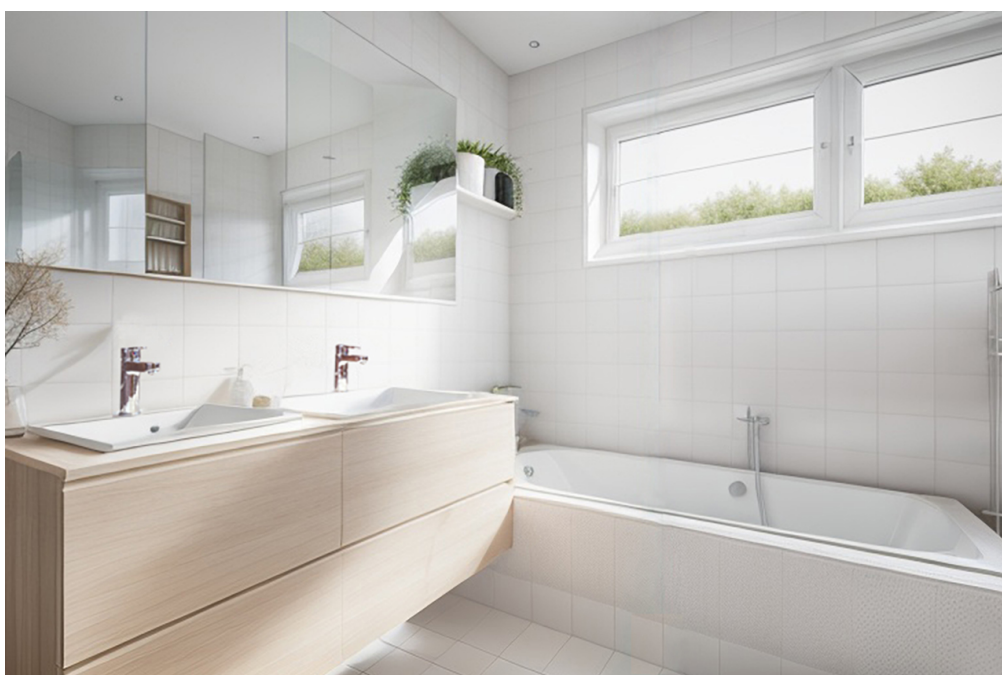
VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Az ingatlan



VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Az ingatlan



VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Az ingatlan



VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Az ingatlan



VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Az ingatlan



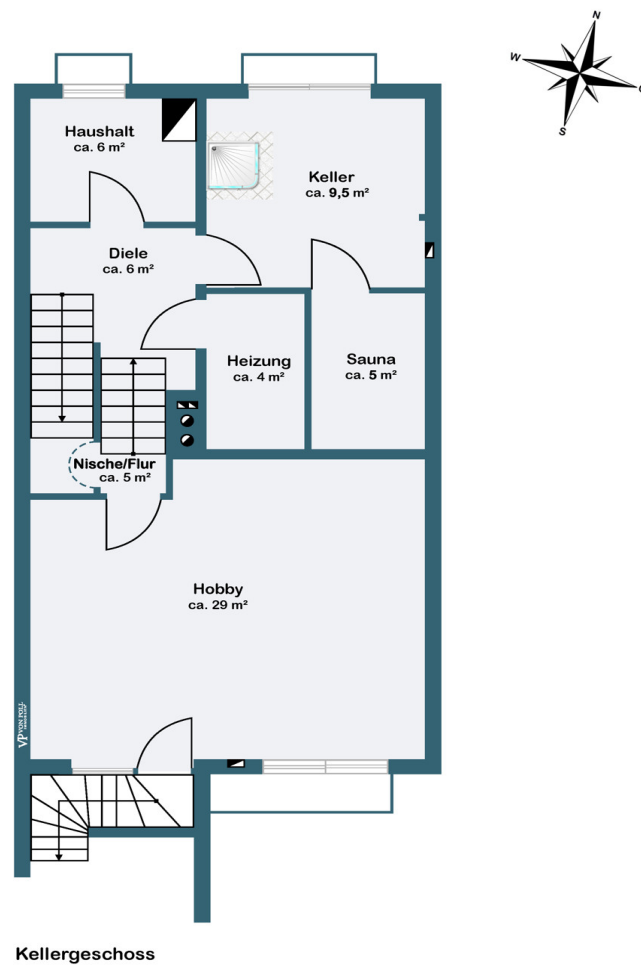
VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

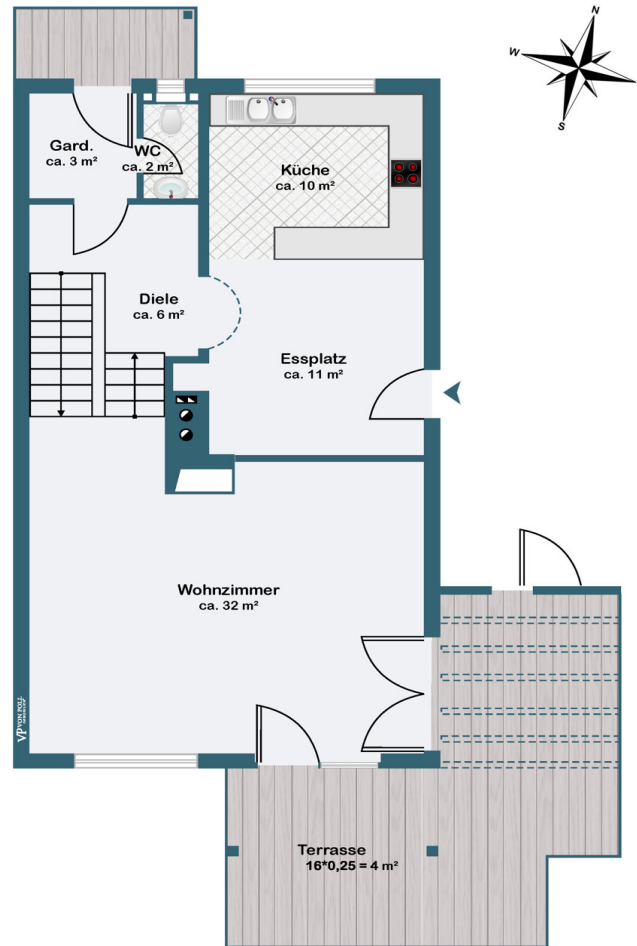
Az ingatlan



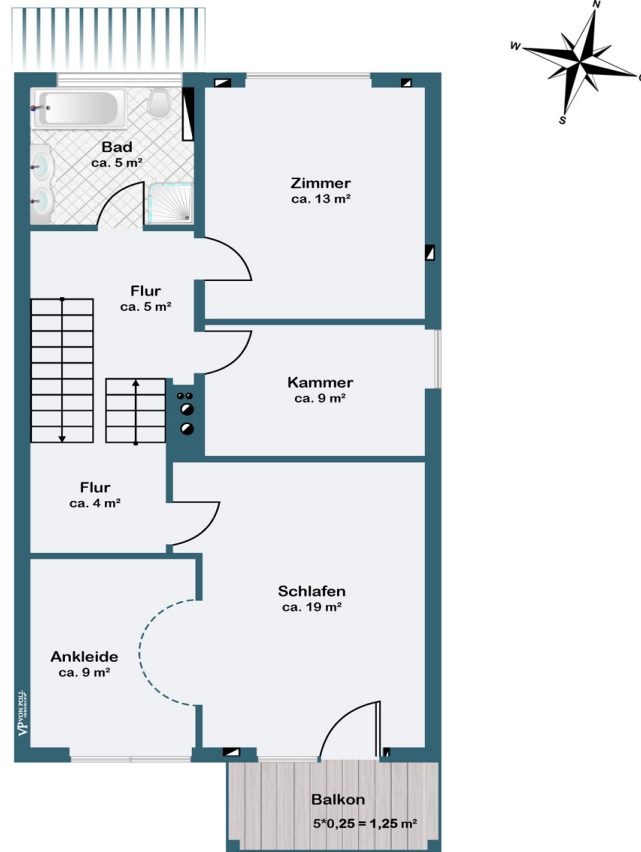
VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Alaprajzok

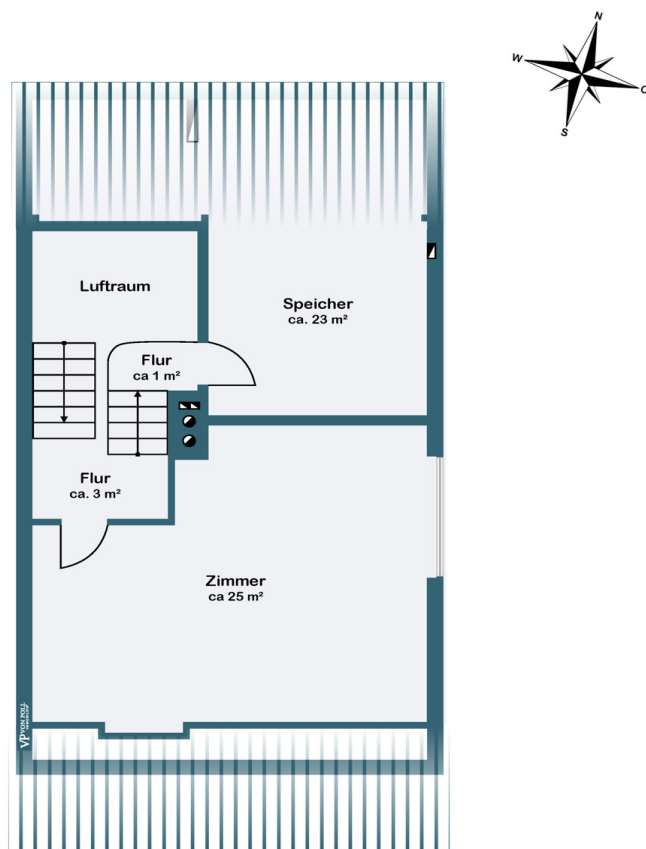




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1980-ban épült sorház ideális azok számára, akik idilli közelséget keresnek a festői Öt Tó régió tavaihoz, miközben kiváló közlekedési kapcsolatokat élveznek Münchennel és a repülőtérrel. A masszív szerkezetet az évek során kiváló állapotban tartották, és csak arra vár, hogy stílusos, ízlésének megfelelő felújítással modern kori hangulatot teremtsen. A padlóburkolatok újratervelésétől a fürdőszobák felújításáig rengeteg lehetőség kínálkozik arra, hogy kifejezze személyiségét, és tökéletesen az Ön igényeire szabott otthont teremtsen. A hatékony tetoszigetelésnek és a 2019-ben telepített korszerű napelemeknek köszönhetően a ház kiváló energiahatékony állapotban van. Számos szobájával és nagy, napsütötte kertjével bőséges helyet kínál még nagyobb családok számára is. A szinteltolás tágas érzetet és változatos lakókörnyezetet teremt, miközben a ház számos lehetőséget kínál a további bővítésre és az egyéni testreszabásra. A földszinten egy tágas konyha nagyméretű étkezővel csábít időzni, amelyet egy gardrób és egy vendég-WC egészít ki. A világos nappali kandallóval szintén a földszinten található, és közvetlenül a kertbe vezet, ahol terasz és fedett ülősarok található. A déli fekvésű terasz és a privát kert ideális feltételeket kínál a kellemes nyári esték eltöltéséhez családdal és barátokkal. Az emeleten három hálószoba található, köztük a fő hálószoba, ahonnan egy déli fekvésű erkélyre és egy hozzá tartozó gardróbszobára lehet kijutni. A gardróbszoba az eredeti tervek szerint elválasztható a fő hálószobától, így további tér hozható létre. Az ablakos családi fürdőszoba szintén az emeleten található. Egy központi falépcső vezet a padlásra, ahol egy tágas és világos helyiség található. Az összes tetőablakot 2020-ban cserélték, a szomszédos tárolóhelyiség pedig egy másik fürdőszobává alakítható. Az alagsorban a tipikus alagsori helyiségek, például a háztartási helyiség és a kazánház mellett szauna, zuhanyzó és egy futóparketta hobbiszoba található 2,20 m belmagassággal, nagy ablakokkal és kertkapcsolattal. A garázs és a kocsibeállással ellátott parkolóhely bőséges parkolási lehetőséget kínál. Ez a sorház végében található ház ötvözi a funkcionalitást a barátságos lakókörnyezettel. Azokat, akik érdeklődnek egy jól karbantartott és könnyen megközelíthető ingatlan iránt vonzó helyen, szeretettel várjuk egy megtekintési időpont egyeztetésére. Fedezze fel az ingatlanban rejlő számos lehetőséget.

VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Részletes felszereltség

- Moderne Einbauküche mit Markengeräten und großzügigen Essplatz
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- große Terrasse und überdachter Freisitz
- Balkon
- Badezimmer mit Fenster
- Gäste WC
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Bad und Gäste WC
- Sauna
- Solarthermie für Warmwasser und Heizung aus dem Jahr 2019
- Garage und Stellplatz mit Carport
- Der See ist nur ca. 800 m entfernt
- Der S-Bahnhof ist nur ca. 600 Meter entfernt

VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Minden a helyszínról

Weßling liegt am Weßlinger See und gehört zum Landkreis Starnberg. Das idyllische Dorf kann auf eine lange Geschichte zurückblicken und ist stolz auf seinen Ruf als „Künstlerdorf“.

Die Gemeinde bietet Ihnen alles was Sie für den alltäglichen Gebrauch benötigen: Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen sind in unmittelbarer Umgebung, auch bezüglich ärztlicher Versorgung müssen Sie sich keine Gedanken machen. Die Lage des Hauses ist besonders vorteilhaft, da der See nur etwa 800 Meter entfernt ist, was zahlreiche Freizeitmöglichkeiten eröffnet. Den Ammersee sowie den Wörthsee erreichen Sie auch in ca. 15 Minuten per Auto oder S-Bahn.

Verkehrsanbindung:

Weßling verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Zum einen verläuft hier die S-Bahnlinie S8 Flughafen München – Herrsching, welche 0,6 km entfernt und zu Fuß 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.

VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

VP azonosító: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com