

Pöcking

# Fény, tér és tiszta életminőség

VP azonosító: 25032020



VÉTELÁR: 2.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 257 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 600 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

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

VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Áttekintés

VP azonosító	25032020
Hasznos lakótér	ca. 257 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	2002
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	2.250.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 140 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	75.41 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002



VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Az ingatlan





VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Az ingatlan





VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Az ingatlan





VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Az ingatlan





VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Az ingatlan



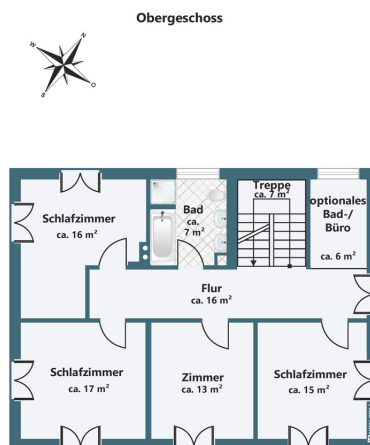
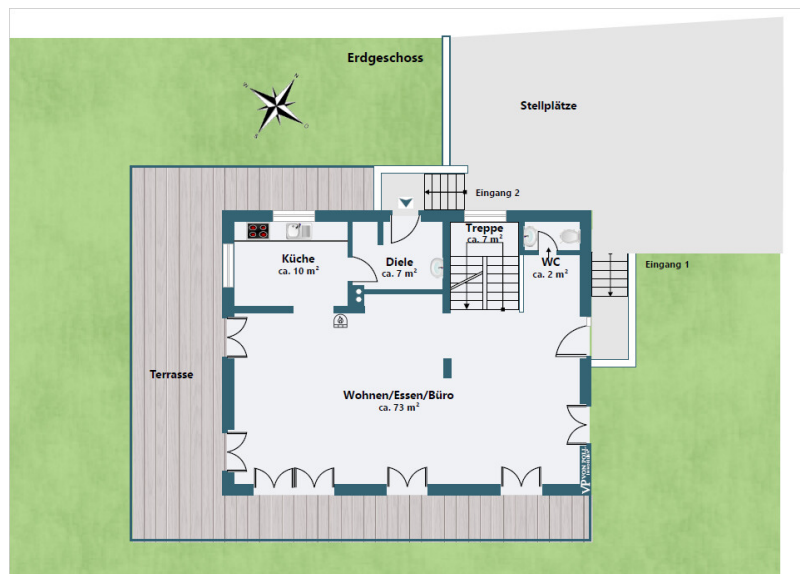
VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Az ingatlan

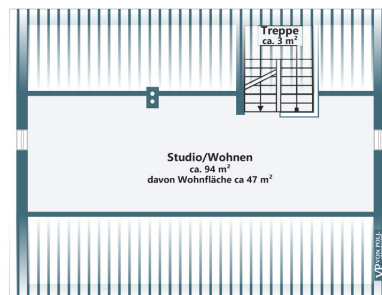


VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

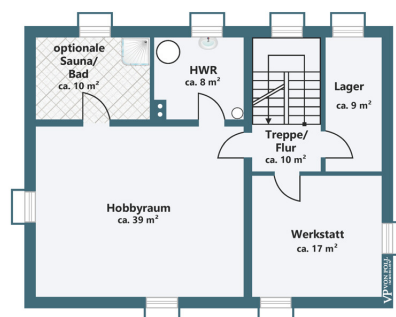
## Alaprajzok



## Dachgeschoss



## Kellergeschoss



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

VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Az első benyomás

Fény, tér és tiszta életminőség – ritka lehetőség! Fedezze fel új otthonát Pöckingben: Egy modern, letisztult vonalvezetésű, természetes fénnel teli családi ház, amely széleskörű lehetőségeket kínál a személyes fejlődéshez. A 2002-ben épült ház tágas és tágas teret áraszt, miközben világosan strukturált helyiségeket kínál – ideális családok számára. A nagy franciaajtók, a meleg tölgyfa és a körbefutó terasz harmonikusan illeszkedik a kialakított környezetbe. A világos hangulat áthatja a belső teret, amely a tökéletes napsütéses idilli kertbe is átnyúlik. A három szinten elterülő, körülbelül 257 m<sup>2</sup>-es lakótér csábít arra, hogy élettel töltsön meg: A FÖLDSZINT világos, nyitott nappalival, étkezővel és konyhával rendelkezik. Két külön bejáratral és bőséges térrel további felhasználási lehetőségeket kínál – ideális otthoni irodának vagy szabadúszó munkának. Ez sokoldalú lehetőségeket kínál, lehetővé téve a magán- és a szakmai élet egyértelmű szétválasztását. Az emeleten négy világos hálószoba és egy fürdőszoba található, azzal a lehetőséggel, hogy egy második fürdőszobát is hozzáadhatunk, amelyet jelenleg irodaként használnak. A tetőtérben egy tágas stúdiólakás található, amely könnyen és rugalmasan adaptálható a különböző életstílusokhoz. Egy további fürdőszoba csatlakozásai már rendelkezésre állnak. Az alagsor is sokoldalú és kényelmes elrendezést kínál, beleértve egy hobbiszobát, háztartási helyiséget, egy potenciális szaunarészleget fürdőszobával és további tárolóhelyet. További fontos részletek: Ez a gondosan megtervezett ház fenntartható és gondosan válogatott anyagok által jellemzett lakókörnyezetet biztosít. A futást jelenleg gázkazán biztosítja; azonban a napelemez rendszer telepítésének lehetőségét már figyelembe vették, és a csatlakozások integrálva vannak a zökkenőmentes átmenet érdekében. Két parkolóhely – bővíthető egy gépkocsibeállóval – teszi teljessé a harmonikus kínálatot. Személyes tóparti élményéhez opcionálisan csónakkikötő is rendelkezésre áll a Starnberg-tavon (Possenhofen), saját parkolóval és fürdőszobákkal. Vonzó, sokoldalú családi ház várja Önt egy csodálatosan nyugodt helyen Pöckingben. Fedezze fel varázsát személyes megtekintés során. Várjuk jelentkezését.



VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Részletes felszereltség

- 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 Bootslegeplatzes direkt am Starnberger See (Possenhofen) mit eigenem Parkplatz und Sanitäranlagen

VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## Minden a helyszínról

### 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.



VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25032020 - 82343 Pöcking

## 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](mailto:starnberg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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