

Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## Graziosa casa a schiera vicino a un lago

*Codice oggetto: 24032016*



PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 24032016                |
| Superficie netta    | ca. 168 m²              |
| Tipologia tetto     | a due falde             |
| Vani                | 4.5                     |
| Camere da letto     | 4                       |
| Bagni               | 1                       |
| Anno di costruzione | 1980                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                                   |                                                                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 895.000 EUR                                                                                       |
| Casa                              | Villa a schiera d'angolo                                                                          |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                            |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2021                                                                                              |
| Stato dell'immobile               | Curato                                                                                            |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                                         |
| Superficie lorda                  | ca. 82 m²                                                                                         |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.12.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 73.80 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980                                |

Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## La proprietà



Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## La proprietà



Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## La proprietà



Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## La proprietà



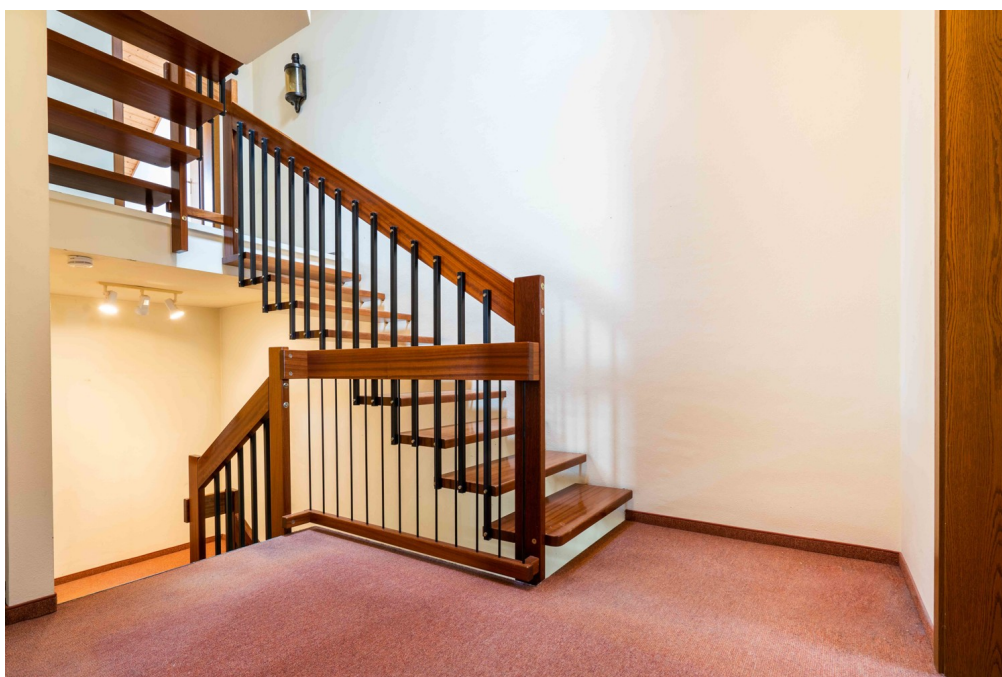
Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## La proprietà



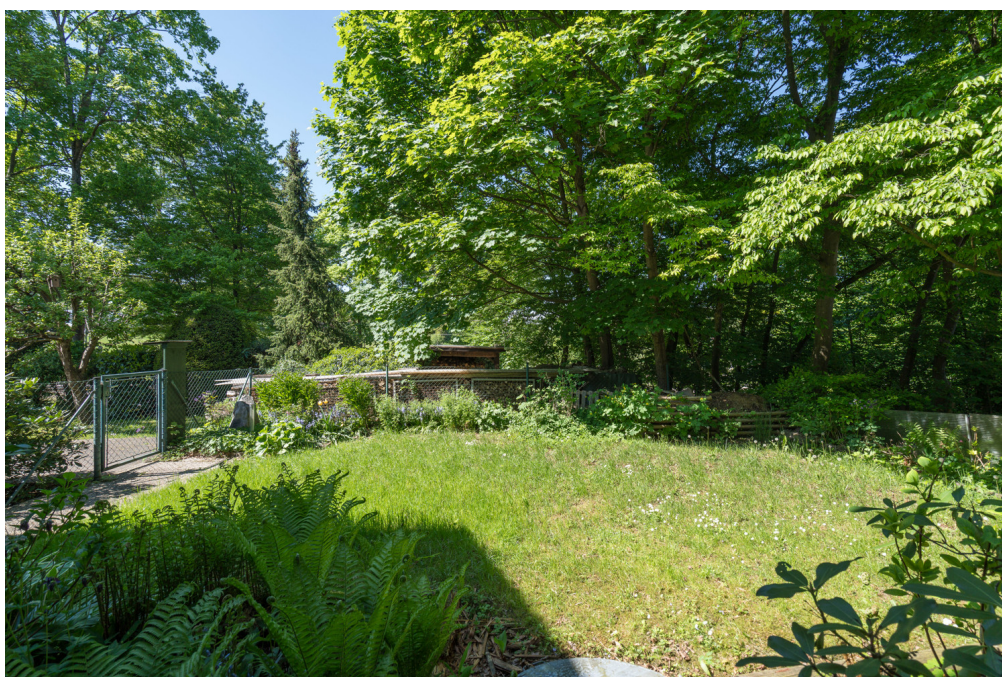
Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## La proprietà



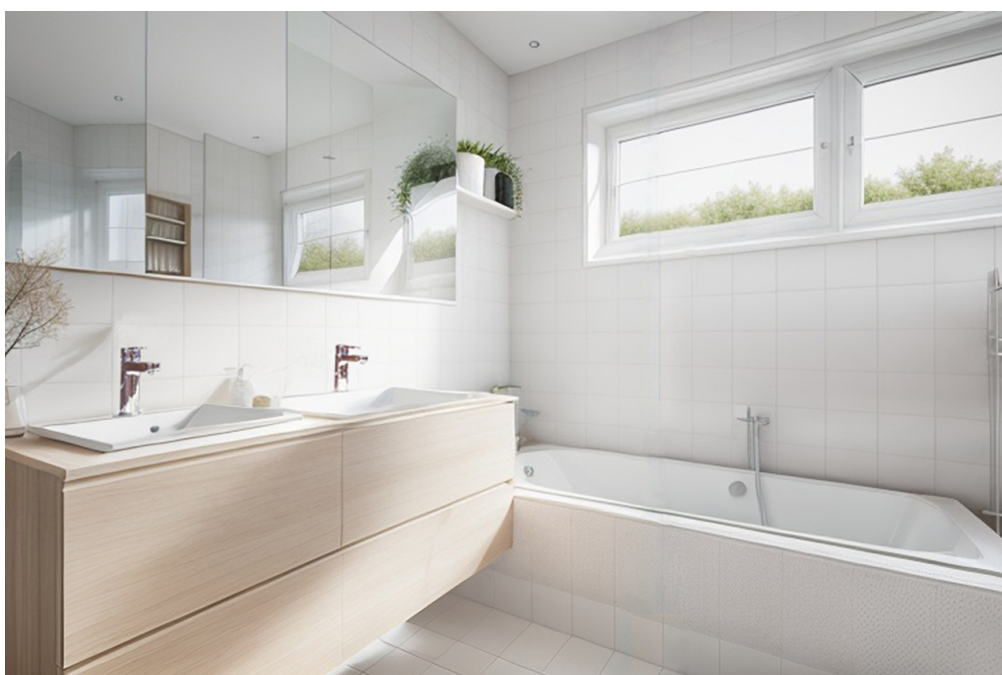
Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## La proprietà



Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## La proprietà



Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## La proprietà



Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## La proprietà



Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## La proprietà



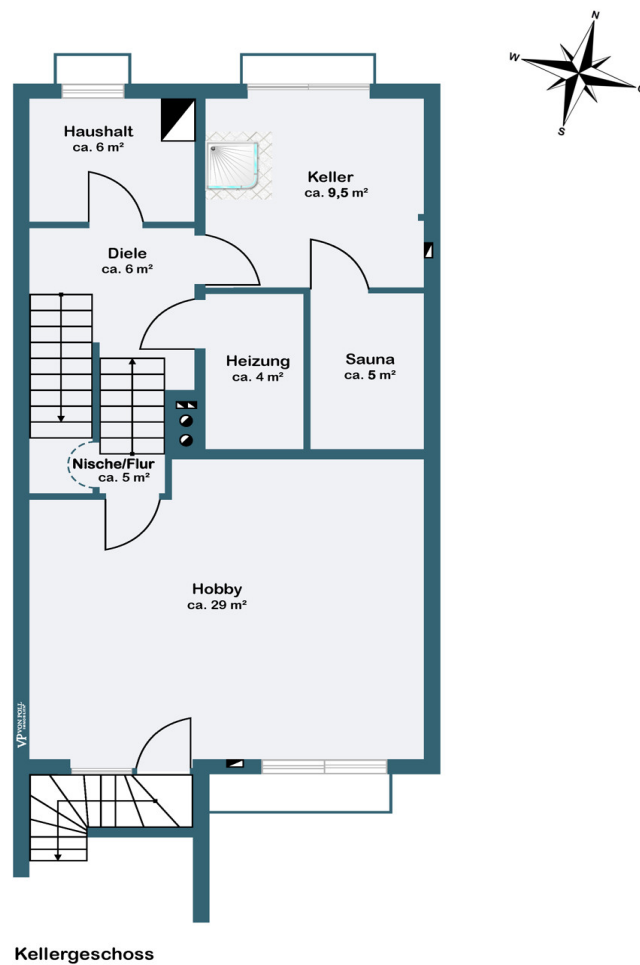
Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

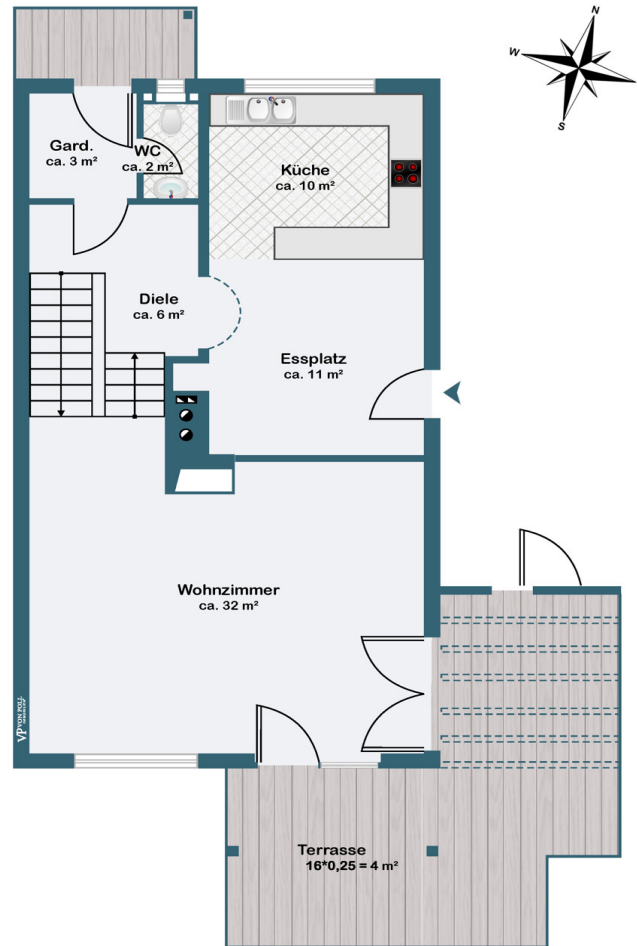
## La proprietà



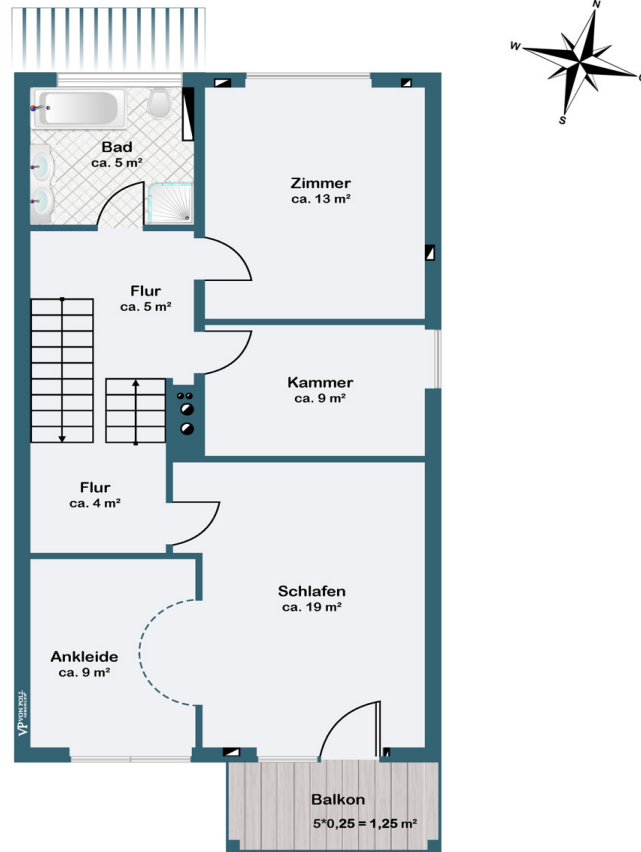
Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## Planimetrie

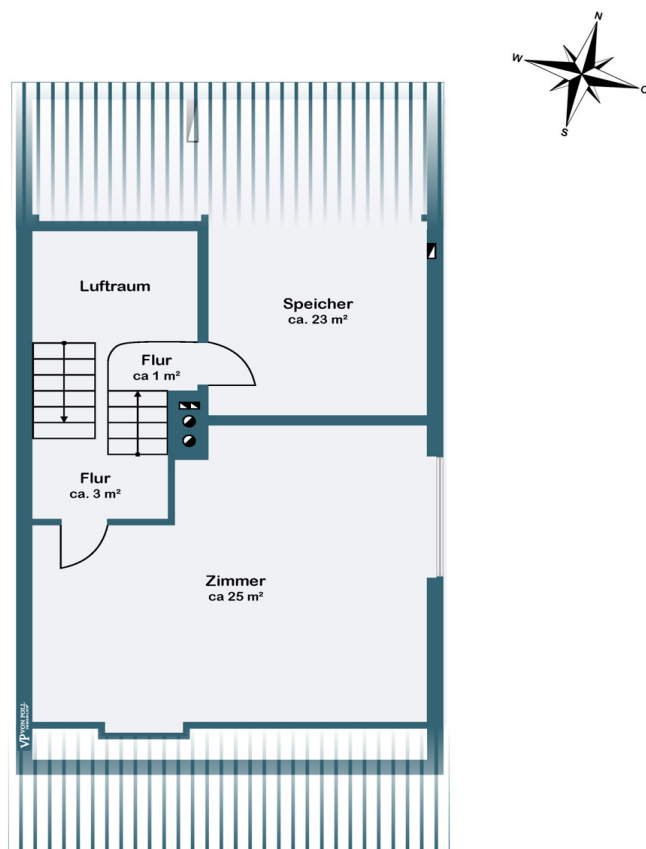




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## Una prima impressione

Questa casa a schiera ben tenuta, costruita nel 1980, è ideale per chi cerca una posizione idilliaca vicino ai laghi della pittoresca Regione dei Cinque Laghi, pur godendo di ottimi collegamenti con Monaco e l'aeroporto. La solida struttura è stata mantenuta in ottime condizioni nel corso degli anni e non vede l'ora di essere rinnovata con un tocco di stile in base ai propri gusti. Dalla riprogettazione dei pavimenti alla ristrutturazione dei bagni, avrete ampio spazio per esprimere la vostra personalità e creare una casa perfettamente su misura per le vostre esigenze. Grazie all'efficace isolamento del tetto e ai pannelli solari termici all'avanguardia installati nel 2019, la casa è in eccellenti condizioni di efficienza energetica. Con i suoi numerosi ambienti e l'ampio giardino soleggiato, offre ampio spazio anche per famiglie numerose. La struttura su più livelli crea una sensazione di spaziosità e un'atmosfera abitativa variegata, mentre la casa offre anche numerose possibilità di ulteriore ampliamento e personalizzazione. Al piano terra, un'ampia cucina con un'ampia zona pranzo invita a soffermarsi, completata da un guardaroba e un bagno per gli ospiti. Il luminoso soggiorno con camino si trova anch'esso al piano terra e conduce direttamente al giardino con terrazza e zona salotto coperta. La terrazza esposta a sud e il giardino privato offrono le condizioni ideali per trascorrere piacevoli serate estive con la famiglia e gli amici. Al piano superiore si trovano tre camere da letto, tra cui la camera padronale con accesso a un balcone esposto a sud e una cabina armadio adiacente. La cabina armadio potrebbe, come originariamente previsto, essere separata dalla camera padronale per creare ulteriore spazio. Anche il bagno di famiglia con finestra si trova al piano superiore. Una scala centrale in legno conduce alla mansarda, dove si trova un ambiente spazioso e luminoso. Tutti i lucernari sono stati sostituiti nel 2020 e il ripostiglio adiacente potrebbe essere convertito in un altro bagno. Nel seminterrato, oltre ai tipici locali seminterrati come lavanderia e locale caldaia, troverete una sauna, un bagno con doccia e una sala hobby riscaldata con un'altezza del soffitto di 2,20 m, ampie finestre e accesso al giardino. Un garage e un posto auto con tettoia offrono ampio parcheggio. Questa casa a schiera unisce funzionalità e un'atmosfera accogliente. Chi è interessato a una proprietà ben tenuta e facilmente accessibile, in una posizione privilegiata, è cordialmente invitato a fissare un appuntamento per una visita. Scoprite le numerose possibilità che questa proprietà offre.

Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weißling / Oberpfaffenhofen – Weißling

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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