

Pöcking

## Luce, spazio e pura qualità della vita

*Codice oggetto: 25032020*



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 257 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

- 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: 25032020 - 82343 Pöcking

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25032020	Prezzo d'acquisto	2.250.000 EUR
Superficie netta	ca. 257 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6.5	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2002	Superficie lorda	ca. 140 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	75.41 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## La proprietà



Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## La proprietà



Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## La proprietà



Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## La proprietà



Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## La proprietà



Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## La proprietà



Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## La proprietà



Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## La proprietà



Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## La proprietà



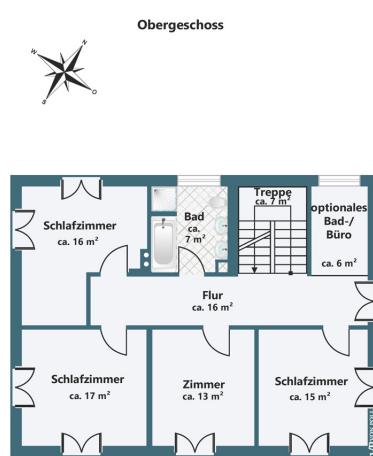
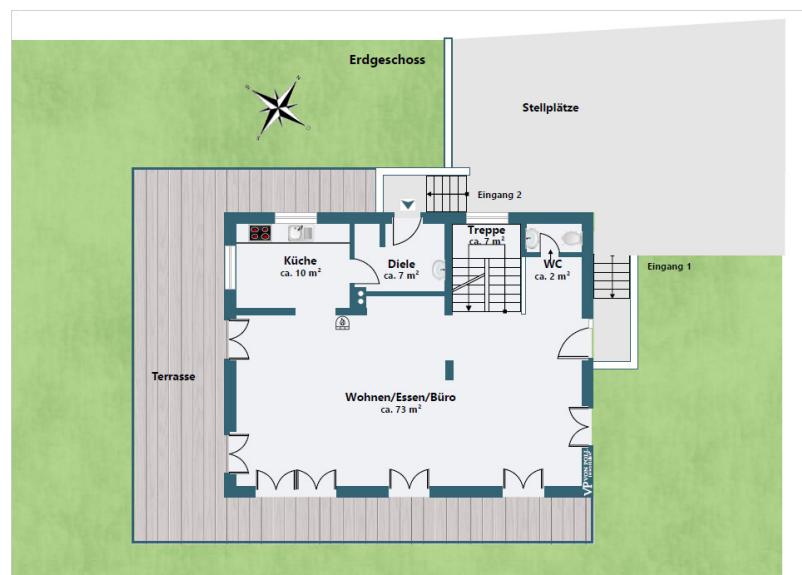
Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## La proprietà

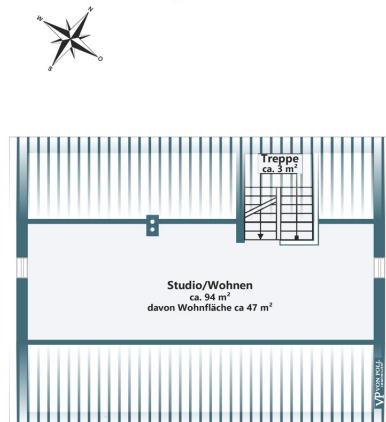


Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

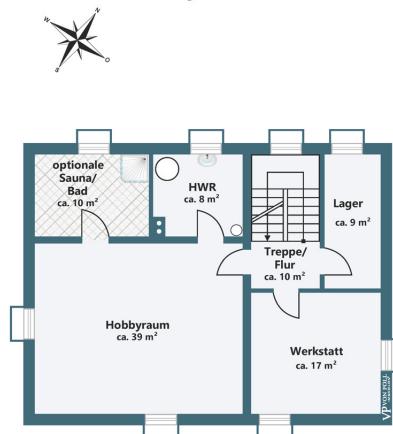
## Planimetrie



## Dachgeschoss



## Kellergeschoss



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: 25032020 - 82343 Pöcking

## Una prima impressione

Luce, spazio e pura qualità della vita: un'opportunità rara! Scopri la tua nuova casa a Pöcking: una moderna casa indipendente dalle linee pulite, inondata di luce naturale e con ampie possibilità di sviluppo personale. Costruita nel 2002, la casa emana apertura e spaziosità, offrendo al contempo ambienti ben strutturati, ideali per le famiglie. Ampie porte finestre, caldo legno di quercia e la terrazza avvolgente si fondono armoniosamente con l'ambiente circostante. Un'atmosfera luminosa pervade gli interni, estendendosi fino all'idilliaco giardino con la sua perfetta esposizione al sole. Circa 257 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuiti su tre livelli invitano a riempirli di vita: il PIANO TERRA offre luminose zone giorno, pranzo e cucina open space. Con due ingressi separati e ampi spazi, offre ulteriori possibilità di utilizzo, ideali per un home office o per il lavoro freelance. Ciò offre possibilità versatili, consentendo una netta separazione tra vita privata e professionale. Il piano superiore ospita quattro luminose camere da letto e un bagno, con la possibilità di aggiungere un secondo bagno, attualmente utilizzato come ufficio. La mansarda offre un ampio soggiorno che può essere adattato facilmente e in modo flessibile a diversi stili di vita. Sono già presenti gli allacciamenti per un ulteriore bagno. Anche il seminterrato offre una disposizione versatile e confortevole, che include una sala hobby, una lavanderia, un'eventuale zona sauna con bagno e ulteriore spazio di stoccaggio. Ulteriori dettagli importanti: questa casa progettata con cura offre un ambiente abitativo caratterizzato da materiali sostenibili e accuratamente selezionati. Il riscaldamento è attualmente fornito da una caldaia a gas; tuttavia, è già stata presa in considerazione la possibilità di installare un impianto solare e gli allacciamenti sono integrati per una transizione fluida. Due posti auto, espandibili con un posto auto coperto, completano l'offerta armoniosa. Per la vostra esperienza personale sul lago, è disponibile un posto barca opzionale sul lago di Starnberg (Possenhofen) con parcheggio privato e servizi igienici. Vi aspetta un'affascinante e versatile casa unifamiliare in una posizione meravigliosamente tranquilla a Pöcking. Scoprite il suo fascino durante una visita di persona. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## Tutto sulla posizione

### Leben auf höchstem Niveau

Pöcking ist eine der begehrtesten Wohnlagen im südlichen Münchener 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.

Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25032020 - 82343 Pöcking

## 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)