

Pöcking

# Ihr neues Zuhause am Starnberger See

*Número da propriedade: 25032020*



**PREÇO DE COMPRA: 2.250.000 EUR • ÁREA: ca. 257 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 600 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking

## Numa vista geral

Número da propriedade	25032020	Preço de compra	2.250.000 EUR
Área	ca. 257 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6.5	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 140 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2002	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	75.41 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	12.11.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking

## O imóvel



Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking

## O imóvel



Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking

## O imóvel



Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking

## O imóvel



Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking

## O imóvel



Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking

## O imóvel



Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking

## O imóvel



Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking

## O imóvel



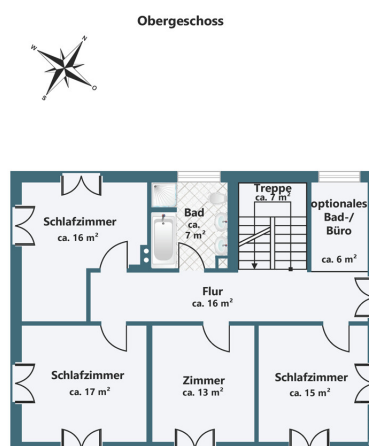
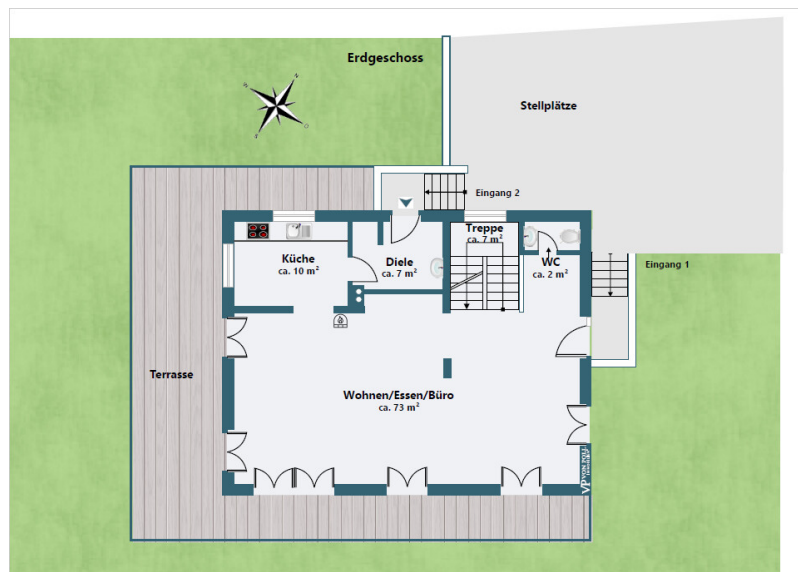
Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking

## O imóvel

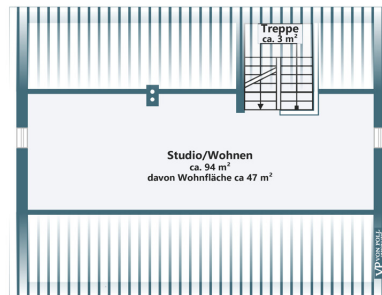


Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking

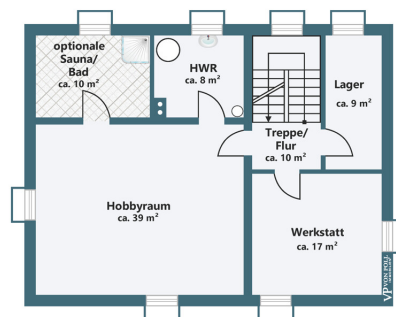
## Plantas dos pisos



## Dachgeschoss



## Kellergeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking**

## Uma primeira impressão

**Licht, Raum und Lebensqualität pur - seltene Gelegenheit**

**Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Pöcking: Ein modernes Einfamilienhaus mit klarer Architektur, lichterfüllt und breit gefächerten Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Das 2002 erbaute Haus lebt von Offenheit und Großzügigkeit und bietet zugleich klar gegliederte Raumstrukturen - ideal für Familien.**

**Große Fenstertüren, warmes Eichenholz und die umlaufende Terrasse, fügen sich harmonisch in die gewachsene Umgebung. Eine lichte Atmosphäre beherrscht den Raum, die sich im idyllischen Garten bei perfekter Sonnenausrichtung fortsetzt.**

**Ein Raumangebot mit ca. 257 m<sup>2</sup> auf drei Wohnebenen lockt, es mit Leben zu füllen: Im ERDGESCHOSS befinden sich die tageslichtreichen Räume zum Wohnen, Essen und Kochen und entfalten in offener Gestaltung eine großzügige Wirkung. Es bietet dank zweier separater Eingänge und genügend Fläche, zusätzliche Nutzungsoptionen – ideal für Homeoffice oder freiberufliche Tätigkeiten. Es gibt also vielseitige Spielräume, die eine klare Trennung von privatem und professionellem Alltag erlauben. Das OBERGESCHOSS verfügt über vier lichtwarme Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer, dem sich ein weiteres zugesellen kann und bisher noch als Büro genutzt wird. Im DACHGESCHOSS entfaltet sich ein großzügiges Wohnstudio, das sich leicht und flexibel an verschiedenste Lebenssituationen anpassen lässt. Auch weitere Anschlüsse für ein zusätzliches Bad sind vorgerüstet. Selbstverständlich bietet auch das KELLERGESCHOSS ein vielseitiges und komfortables Raumprofil. Hier sind Hobby-, Hauswirtschaftsraum, ein möglicher Saunabereich mit Bad und weitere Lagerflächen untergebracht.**

**Weitere wichtige Details: Das feinsinnig gestaltete Haus bietet Ihnen ein Wohnumfeld, geprägt von nachhaltig und sorgfältig ausgewählten Materialien. Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über eine Gasheizung; die eventuelle Installation einer Solar-Anlage wurde aber bereits mitgedacht; Anschlüsse sind integriert und ermöglichen einen mühelosen Übergang. Zwei Autostellplätze –um einen Carport erweiterbar – runden das Angebot harmonisch ab. Für Ihr persönliches Seefeeling, sorgt optional ein Bootsliegeplatz am Starnberger See (Possenhofen) mit eigenem Parkplatz und Sanitäreanlagen.**

**Ein attraktives, vielseitiges Familiendomizil in traumhaft ruhiger Lage in Pöcking wartet darauf, Sie zu begeistern. Entdecken Sie seinen Charme bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking**

## Detalhes do equipamento

- 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 Sanitäreinrichtungen

**Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking**

## **Tudo sobre a localização**

### **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 Neankömmlingen 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.**

**Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25032020 - 82343 Pöcking**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Vivianne Pucer**

---

**Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg**

**Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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