

Maising - Starnberg

Charmantes Einfamilienhaus auf zauberhaftem Grund

Número da propriedade: 26032005



PREÇO DE COMPRA: 1.800.000 EUR • ÁREA: ca. 192 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.515 m²

Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

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

Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

Numa vista geral

Número da propriedade	26032005	Preço de compra	1.800.000 EUR
Área	ca. 192 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Madeira
Quartos	3	Área útil	ca. 80 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1996		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	03.06.2036	Procura final de energia	113.50 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

O imóvel



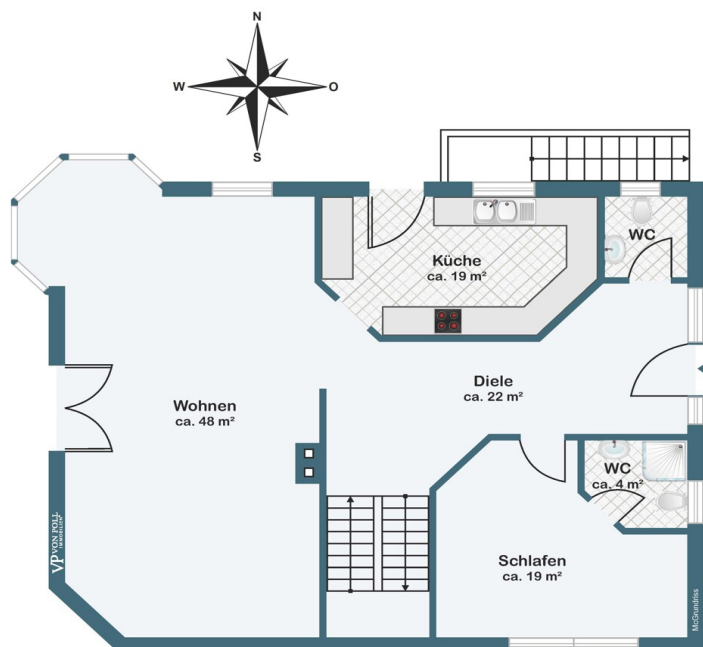
Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

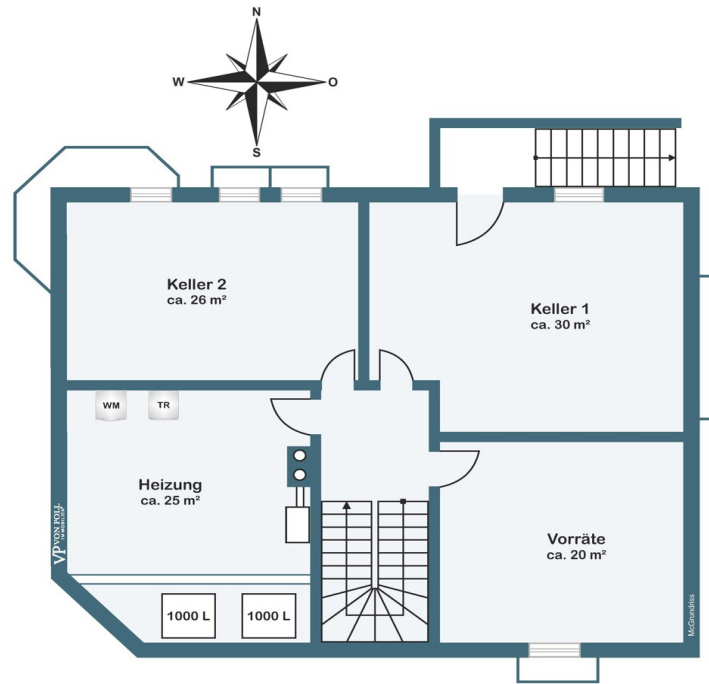
O imóvel

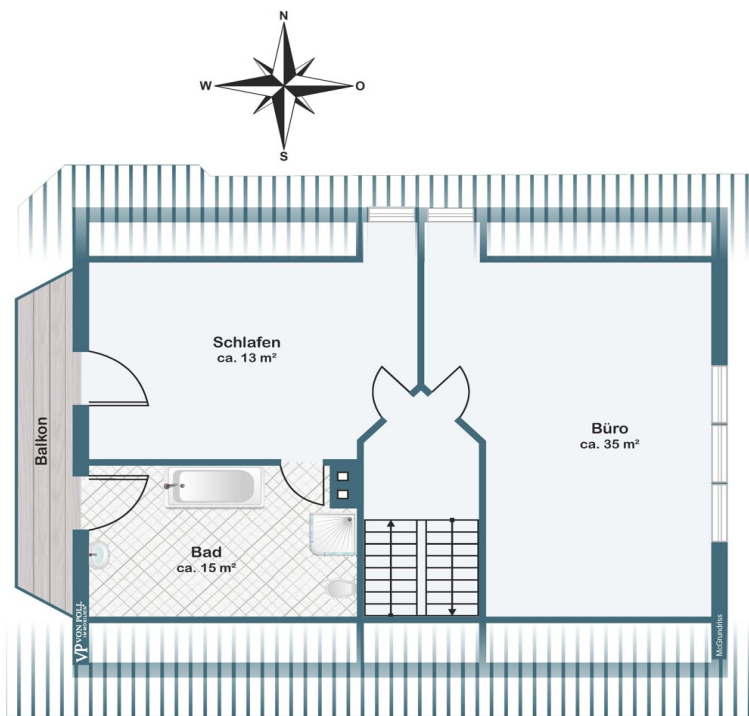


Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

Plantas dos pisos







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: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

Uma primeira impressão

Wohnen in einer der schönsten Lagen von Maising

Eingebettet in ein wunderschön eingewachsenes, sonniges Grundstück präsentiert sich dieses charmante Anwesen als wahre Rarität. Von der Straße angenehm zurückversetzt und direkt am Waldrand gelegen, genießen Sie hier ein außergewöhnliches Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität. Die gewachsene Begrünung verleiht dem Grundstück eine besondere Atmosphäre und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Haus und Natur.

Trotz der ruhigen, idyllischen Waldrandlage befindet sich das Anwesen nahezu im Ortszentrum von Maising. So profitieren Sie gleichermaßen von der naturnahen Umgebung, einem hohen Maß an Privatsphäre und den kurzen Wegen innerhalb des beliebten Ortsteils.

Bereits beim Betreten des Anwesens spürt man den besonderen Charakter dieser Immobilie. Das Haus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und bietet viel Platz für individuelle Wohnideen. Helle Räume, ein durchdachter Grundriss und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten machen es zum idealen Zuhause für Familien, Naturliebhaber oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich großzügige Grundstück mit einer Fläche von über 1.500 m². Neben zwei großen Garagen stehen auf dem Grundstück weitere Stellmöglichkeiten für mindestens drei Fahrzeuge zur Verfügung. Damit bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien mit mehreren Fahrzeugen, Gäste oder auch für Gewerbetreibende mit erhöhtem Platzbedarf.

Darüber hinaus eröffnet die Grundstücksgröße interessante Perspektiven für die Zukunft. Das bestehende Baurecht ist nach aktuellem Stand noch nicht vollständig ausgeschöpft und bietet somit zusätzliches Entwicklungspotenzial - Liebhaber moderner Architektur können sich hier durchaus ein modernes, größeres Haus errichten.

Käufer profitieren hier von einer seltenen Kombination aus großzügigem Wohnen, wertvollem Grundbesitz und langfristigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Wer in Maising wohnt profitiert von einem der niedrigsten Gewerbesteuerhebesätze ganz Deutschlands: 240 – ein interessanter Vorteil für Unternehmer, Selbstständige und Gewerbetreibende, die Wohnen und Arbeiten an einem erstklassigen Standort verbinden möchten.

Ein Anwesen für Menschen, die das Besondere suchen: ein Höchstmaß an Privatsphäre und Naturnähe, ohne auf die Vorzüge einer zentralen Ortslage verzichten zu müssen.

Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

Detalhes do equipamento

Highlights:

- **Wunderschönes, sonniges und eingewachsenes Grundstück mit über 1.500 m² Fläche**
- **Seltene Kombination aus Waldrandlage und nahezu zentraler Lage im Ortskern von Maising**
- **Von der Straße zurückversetzte Lage mit hoher Privatsphäre**
- **Charmantes Haus mit großzügiger Raumaufteilung**
- **Großes Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung**
- **Zwei große Garagen**
- **Zusätzliche Stellflächen für mindestens drei weitere Fahrzeuge auf dem Grundstück**
- **Baurecht noch nicht vollständig ausgeschöpft – attraktives Entwicklungspotenzial**
- **Begehrte Wohnlage im idyllischen Maising**
- **Attraktiver Standort für Unternehmer durch einen der niedrigsten Gewerbesteuerhebesätze der Region**

Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

Tudo sobre a localização

Maising ist ein besonders idyllischer Ortsteil der Gemeinde Pöcking im Landkreis Starnberg und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Fünf-Seen-Land. Umgeben von weitläufigen Wiesen, Wäldern und Naturschutzgebieten und einer reizvollen Voralpenlandschaft bietet der charmante Ort eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion München.

So titulierte die Zeitschrift GEO:

„Ehrenwort. Schöner als in Maising kann man in Bayern einen Sommertag nicht verbringen“

Maising selbst ist ein Dorf, wie es sein sollte und wie es kaum mehr eines gibt...

Hinter Maising liegt der kleine Moorsee im Naturschutzgebiet: zum Umrunden, zum Baden. Und die wahre Sensation ist natürlich, dass die Biergartentische direkt am Seeufer stehen“

Der historische Ortskern mit seinen gepflegten Anwesen und der ländlichen Atmosphäre und seinen ursprünglichen Gaststätten verleiht Maising einen besonderen Charakter.

Der idyllische Maisinger See ist noch ein Geheimtip für diejenigen, die echte bayerische Lebensqualität suchen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den Gemeinden Pöcking und Starnberg mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten sowie einem breiten Freizeit- und Kulturangebot.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und führen durch die reizvolle Landschaft des Maisinger Tals bis zum nahe gelegenen Starnberger See. Golfplätze, Reitmöglichkeiten, Wassersportangebote sowie zahlreiche Naherholungsgebiete unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Über die Bundesstraße B2 sowie die nahe gelegenen S-Bahn-Stationen in Starnberg und Possenhofen besteht eine sehr gute Anbindung an die Münchner Innenstadt und den Flughafen München. Die Landeshauptstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln komfortabel erreichbar.

Ein weiterer Standortvorteil der Gemeinde Pöcking ist der mit 240 einen der niedrigsten Gewerbesteuer-Hebesätze in ganz Deutschland, der insbesondere für Unternehmer, Freiberufler und Selbstständige von Interesse ist.

Maising vereint auf einzigartige Weise ländliche Idylle, hohe Wohnqualität und die Nähe zu einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands – eine Kombination, die diese Lage

seit Jahren besonders begehrt macht.

Número da propriedade: 26032005 - 82343 Maising - Starnberg

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

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

www.von-poll.com