Weßling

Landhaus-Idylle pur: Ihr neues Familienglück nur 500 Meter vom Weßlinger See

Objektnummer: 26032004



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201.51 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 692 m²

Objektnummer: 26032004 - 82234 Weßling

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26032004 - 82234 Weßling

Auf einen Blick

Objektnummer	26032004
Wohnfläche	ca. 201.51 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 151 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26032004 - 82234 Weßling

Auf einen Blick: Energiedaten

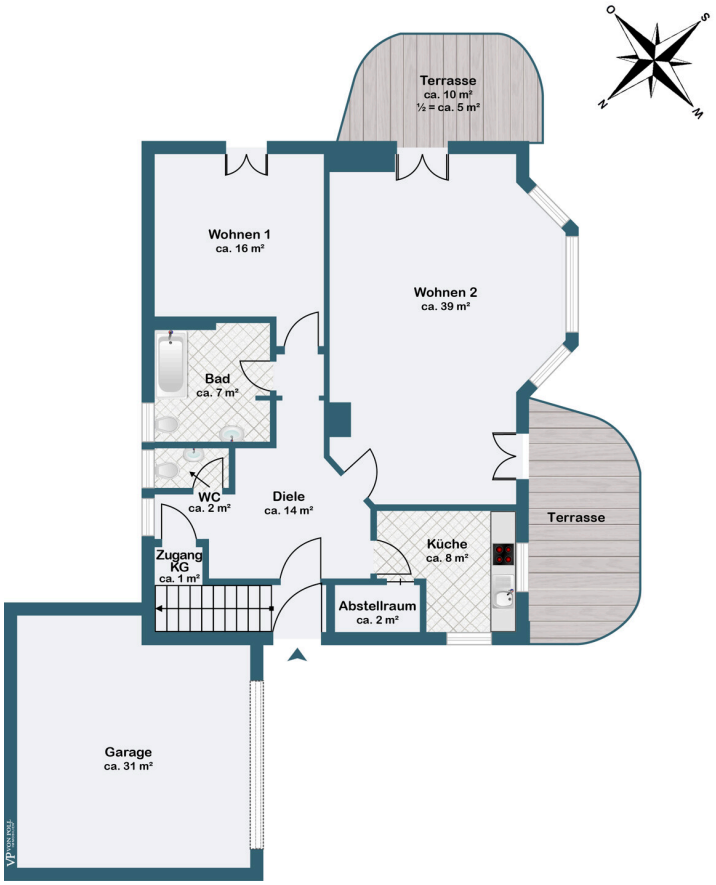
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	10.06.2036

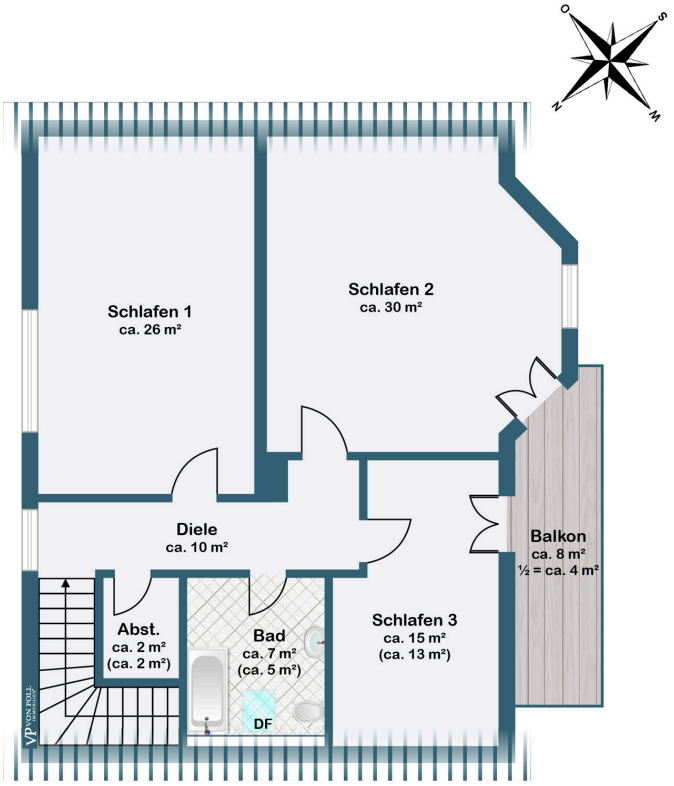
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	106.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26032004 - 82234 Weßling

Grundrisse




O
S
N
W
Terrasse
ca. 10 m²
½ = ca. 5 m²
Wohnen 1
ca. 16 m²
Wohnen 2
ca. 39 m²
Bad
ca. 7 m²
WC
ca. 2 m²
Diele
ca. 14 m²
Zugang
KG
ca. 1 m²
Küche
ca. 8 m²
Terrasse
Abstellraum
ca. 2 m²
Garage
ca. 31 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26032004 - 82234 Weßling

Ein erster Eindruck

Treten Sie ein in ein Zuhause, das Gemütlichkeit, Charakter und handwerkliche Qualität perfekt vereint. Dieses im Jahr 1984 erbaute Einfamilienhaus im dezent bayerischen Landhausstil besticht durch seinen überaus gepflegten Zustand und eine absolut solide, wertbeständige Bausubstanz.

Hochwertige massive Holzdielenböden, naturbelassene Massivholztüren und Holzsprossenfenster verleihen den Räumen eine warme, einladende Atmosphäre. Das Herzstück im großzügigen Wohnbereich ist der traditionelle Kachelofen, der an kalten Tagen für wohlige Wärme und eine unvergleichliche Wohlfühl-Stimmung sorgt.

Gleich zwei sonnige Terrassen laden dazu ein, Sommertage mit der Familie im Grünen zu genießen. Ein besonderes Highlight für die Zukunft: Eine der Terrassen bietet hervorragende Voraussetzungen, um zu einem traumhaften Wintergarten umgebaut zu werden – so holen Sie sich die Natur das ganze Jahr über direkt ins Haus. Im Dachgeschoss sorgt zudem ein gemütlicher Balkon mit Südwestausrichtung für private Rückzugsmomente mit Blick ins Grüne.

Ein echtes Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss: Hier beeindrucken die Räume mit einer außergewöhnlichen Deckenhöhe von bis zu 3,70 Metern. Dies verleiht den Zimmern ein luftiges, fast loftartiges Raumgefühl, ohne den gemütlichen Landhaus-Charakter zu verlieren.

Mit insgesamt sechs Zimmern und zwei Badezimmern bietet dieses Haus flexiblen Platz für die ganze Familie, fürs Homeoffice oder für Gäste. Ein weiteres großes Plus in Sachen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten: Sowohl das Wohnhaus als auch die Doppelgarage sind vollständig unterkellert.

Auch energetisch ist die Immobilie gut für die Zukunft aufgestellt: Die Kombination aus einer komfortablen elektrischen Zentralspeicherheizung (Wandheizkörper, keine Nachtspeicheröfen) und der modernen 10,08 kWp Photovoltaikanlage ermöglicht es Ihnen, sauberen, selbst erzeugten Solarstrom direkt für Ihr Zuhause zu nutzen und sich unabhängiger von fossilen Brennstoffen zu machen. (Energieausweis liegt bei Besichtigung vor)

Ihr Weg in Ihr neues Zuhause:
Sie möchten sich selbst von der einzigartigen Atmosphäre dieses Landhauses und der Traumlage nahe dem Weßlinger See überzeugen? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26032004 - 82234 Weßling

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:
• Baujahr: 1984 – hervorragend gepflegter Zustand
• Platz für Familie und Gartenideen: 692 m² großes Grundstück
• Platz für alle: 201,5 m² Wohnfläche verteilt sich auf 6 großzügige flexibel nutzbare Zimmer
• Ideal für den Familienalltag: zwei Badezimmer mit Tageslicht + Gäste WC
• Flexibel nutzbar: Zimmer mit Anschlüssen für eine zusätzliche Küche im DG vorhanden
• Sommertage genießen: zwei Terrassen und ein Balkon
• Zeitloser Landhaus-Charme: massive Holzdielenböden, Holztüren und Holzsprossenfenster
• Verglasung: 2-fach Wärme ISO, im Erker 3-fach Verglasung
• Gemütlichkeit: Traditioneller Kachelofen im Wohnbereich
• Raumgefühl: beeindruckende Deckenhöhen von bis zu 3,70 m im Dachgeschoss
• Stauraum-Wunder: Haus und Doppelgarage sind voll unterkellert
• Parken: Geräumige Doppelgarage plus zusätzliche Stellplätze
• Energie & Umwelt: moderne 10,08 kWp Photovoltaikanlage zur eigenen Stromerzeugung
• Unabhäng von fossilen Brennstoffen: elektrische Zentralspeicherheizung (Wandheizkörper, keine Nachtspeicheröfen)

Objektnummer: 26032004 - 82234 Weßling

Alles zum Standort

Die Lage sucht ihresgleichen: Sie wohnen in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft in Weßling und erreichen den idyllischen Weßlinger See in gerade einmal 500 Metern. Ein gemütlicher 5-Minuten-Spaziergang trennt Sie von spontanen Erfrischungen im Sommer, malerischen Abendspaziergängen oder dem morgendlichen Joggen am Ufer. Den Ammersee sowie den Wörthsee erreichen Sie auch in ca. 15 Minuten per Auto oder S-Bahn.
Weßling bietet zudem eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten wie "Kultur im Pfarrstadel" mit Konzerten, Lesungen, Filme, etc

VERKEHRSANBINDUNG
Die perfekte Balance zwischen naturnahem Leben und urbaner Erreichbarkeit:
Zum einen verläuft hier die S-Bahnlinie S8 Flughafen München – Herrsching, welche 850 m und zu Fuß zin 10 Minuten 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.

Objektnummer: 26032004 - 82234 Weßling

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26032004 - 82234 Weßling

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com