Maising – Starnberg

Ein besonderer Platz zum Leben – in einer der schönsten Lagen von Maising

Objektnummer: 26032005



KAUFPREIS: 1.595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1515 m^2

Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

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

Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26032005
Wohnfläche	ca. 192 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	113.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

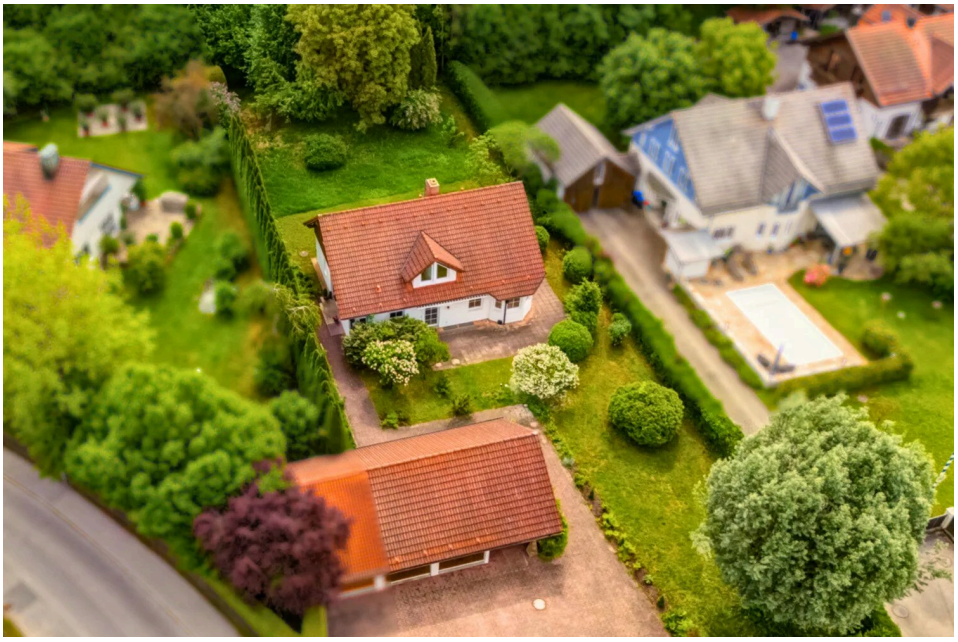
Die Immobilie





Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

Alles zum Standort

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 tituliert 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 gib...
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.

Objektnummer: 26032005 - 82343 Maising – Starnberg

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