Icking

Klassiker der Moderne mit unverbaubarem Blick

Objektnummer: 26032014



KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 2542 m^2

Objektnummer: 26032014 - 82057 Icking

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

Objektnummer: 26032014 - 82057 Icking

Auf einen Blick

Objektnummer	26032014
Wohnfläche	ca. 340 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1991
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	2.490.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26032014 - 82057 Icking

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	160.41 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.09.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26032014 - 82057 Icking

Die Immobilie





Objektnummer: 26032014 - 82057 Icking

Die Immobilie





Objektnummer: 26032014 - 82057 Icking

Ein erster Eindruck

Klassische Villa mit unverbaubarem Blick in die Berge
Die Qualität dieser Villa liegt in ihrer klaren Architektur, den ausgewogenen Proportionen und der großzügigen Raumgestaltung. Klassische Architektur ist unabhängig von kurzlebigen Trends und überzeugt durch ihre dauerhaft stimmige Formensprache.
Der Grundriss folgt einer konsequenten, weitgehend symmetrischen Ordnung. Großzügig dimensionierte Räume, überdurchschnittliche Raumhöhen und klare Sichtachsen durch bodentiefe Fenster, im Obergeschoss mit französischen Balkonen, schaffen ein bemerkenswertes Raumgefühl. Die Großzügigkeit des Hauses entsteht durch Raum, Proportion und einer sorgfältig geplanten zeitlosen Architektur.
Ein wesentliches Merkmal der Immobilie ist ihre außergewöhnlich private und idyllische Lage inmitten eines klassischen Parks. Die weitläufige Parkanlage schafft ein hohes Maß an Ruhe, Distanz und Privatsphäre und bildet zugleich den angemessenen Rahmen für die Architektur der Villa.
Besonders hervorzuheben ist der unverbaubare Weitblick über die angrenzenden Felder bis hin zu den Bergen. Die offene Landschaft und der klassische Park verbinden sich hier zu einer Lagequalität, die nur selten zu finden ist.
Die wertige, dem Charakter der Villa entsprechende Ausstattung stammt in wesentlichen Teilen aus der Bauzeit. Das Anwesen wurde laufend instandgehalten, jedoch bislang nicht grundlegend renoviert oder modernisiert. Insbesondere die technischen Anlagen entsprechen daher nicht dem heutigen Standard.
Für einen zukünftigen Eigentümer besteht die Möglichkeit, das Gebäude technisch und funktional zeitgemäß weiterzuentwickeln und dabei die vorhandene architektonische Qualität sowie die ursprüngliche Substanz zu erhalten.
Im Rahmen einer Sanierung ist zudem die Herstellung einer fachgerechten Drainage zu berücksichtigen um die im Untergeschoss befindliche Einliegerwohnung und den Keller trocken zu legen.
In der Verbindung aus klassischer Architektur, großzügigen Proportionen, wertiger Substanz, einem klassischen Park, absoluter Privatsphäre und dem unverbaubaren Fernblick bis zu den Bergen liegt die besondere Qualität dieser Immobilie. Eine solche Kombination aus Architektur, Park und Lage ist nur selten am Markt zu finden.

Objektnummer: 26032014 - 82057 Icking

Ausstattung und Details

Böden:
Italienischer Marmor
Eichenmassiv Fischgrätparkett
Fenster:
Bodentief, Holzfenster doppelverglast, zum Teil Sicherheitsglas
Holzrollos
Überdurchschnittliche Raumhöhe 275 cm
Bäder:
Guter Standard
2 historische Kamine
Schreinergearbeitetes Treppenhaus Buche
Türen raumhoch Eiche massiv
Schreinergearbeitete massiv Bibliotheken
Großzügige Terrasse
Park

Objektnummer: 26032014 - 82057 Icking

Alles zum Standort

Irschenhausen zählt zu den besonders reizvollen Wohnlagen im südlichen Münchner Umland. Eingebettet in die sanfte Landschaft zwischen Isartal und Starnberger See, verbindet der traditionsreiche Ort naturnahes Wohnen mit der Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, alten Baumbeständen und der charakteristischen Landschaft des Voralpenlandes. Nur wenige Kilometer entfernt liegt der Starnberger See, der mit seinen Uferwegen, Badeplätzen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zu den begehrtesten Naherholungsgebieten im Münchner Süden zählt. Auch die Isar mit ihren idyllischen Auen und zahlreichen Spazier- und Radwegen liegt in unmittelbarer Nähe.

Gleichzeitig bietet Irschenhausen eine angenehme Verbindung aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit. München ist sowohl mit dem Pkw als auch über die S-Bahn-Verbindung der Gemeinde Icking gut erreichbar. Damit lässt sich der Alltag in der Natur mit den vielfältigen kulturellen, gastronomischen und beruflichen Möglichkeiten der Landeshauptstadt verbinden.

Die umliegenden Orte wie Starnberg, Wolfratshausen und Schäftlarn ergänzen das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Dienstleistungen. Besonders attraktiv ist die Nähe zu den zahlreichen Freizeit- und Erholungsangeboten des Fünfseenlandes und des Isartals.

Irschenhausen steht somit für eine besondere Form des Wohnens: naturnah, ruhig und repräsentativ – mit dem Starnberger See vor der Haustür und München zugleich in komfortabler Reichweite.

Objektnummer: 26032014 - 82057 Icking

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26032014 - 82057 Icking

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