Icking

Ankommen und Wohlfühlen - individuelles Einfamilienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 26225042



KAUFPREIS: 1.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236.63 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2135 m²

Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

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

Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

Auf einen Blick

Objektnummer	26225042
Wohnfläche	ca. 236.63 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1865
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.850.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 128 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	09.09.2035
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	74.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

Die Immobilie





Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

Die Immobilie





Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

Die Immobilie

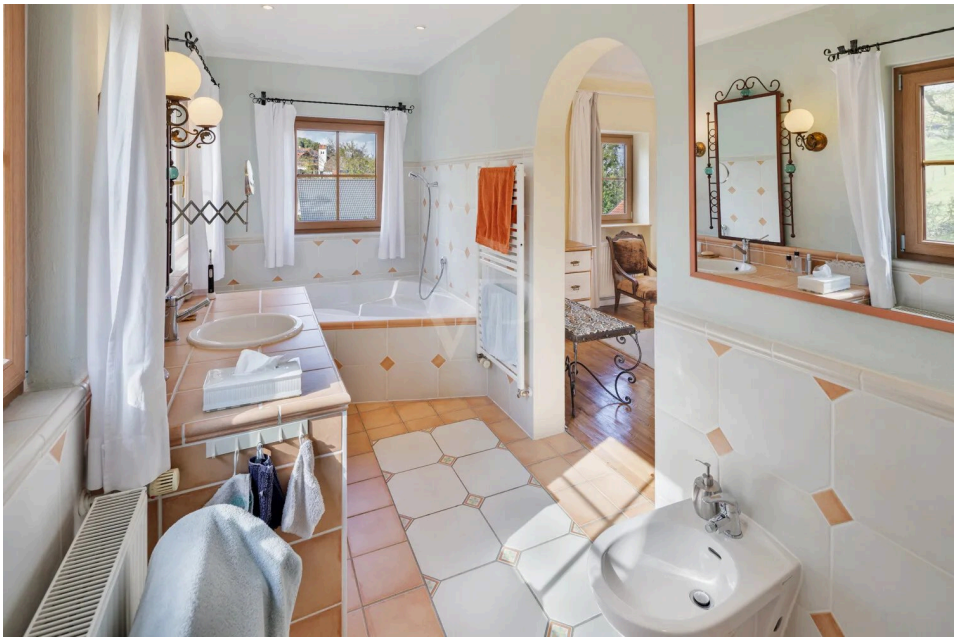




Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

Die Immobilie





Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

Die Immobilie





Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

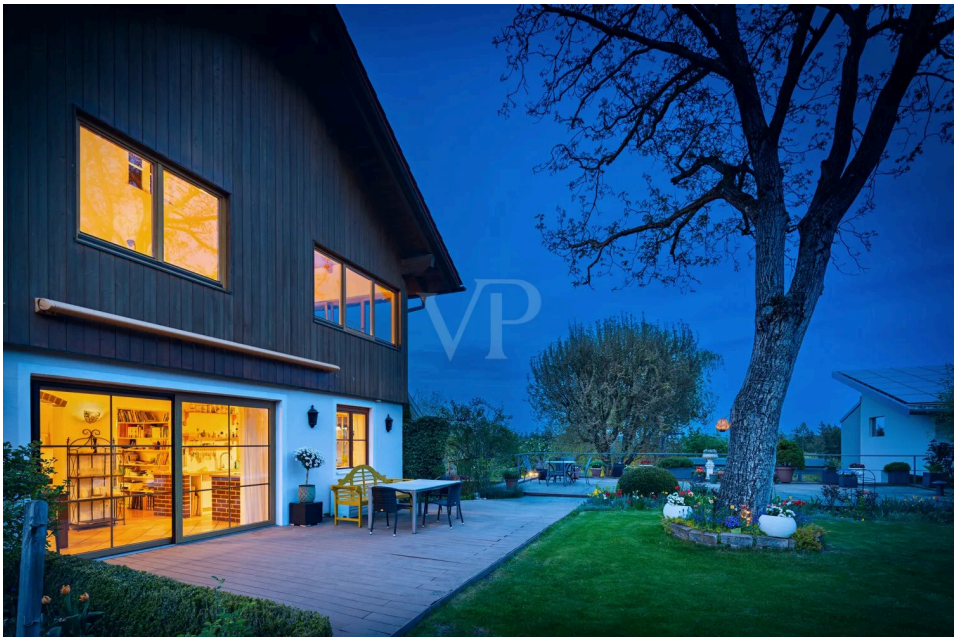
Die Immobilie





Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

Die Immobilie





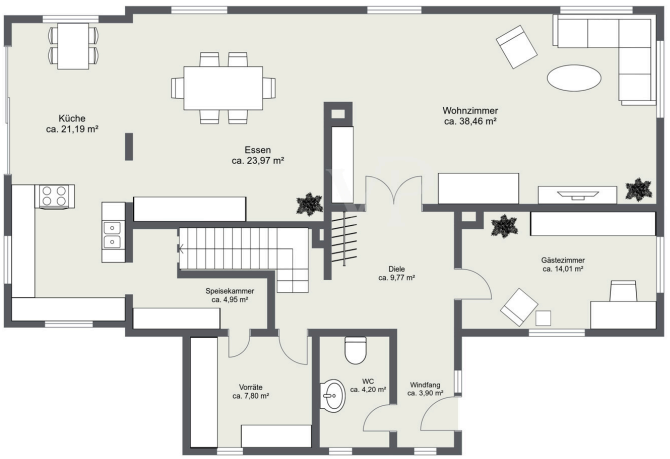
Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

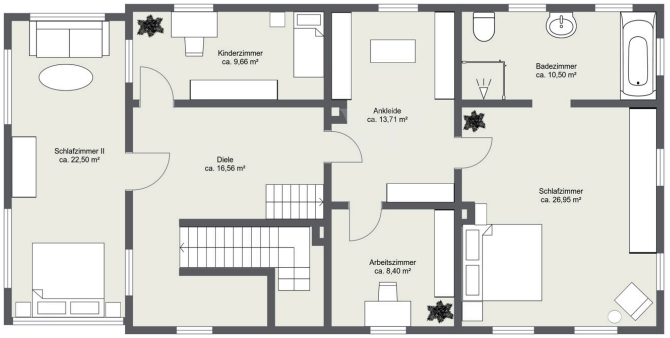
Die Immobilie

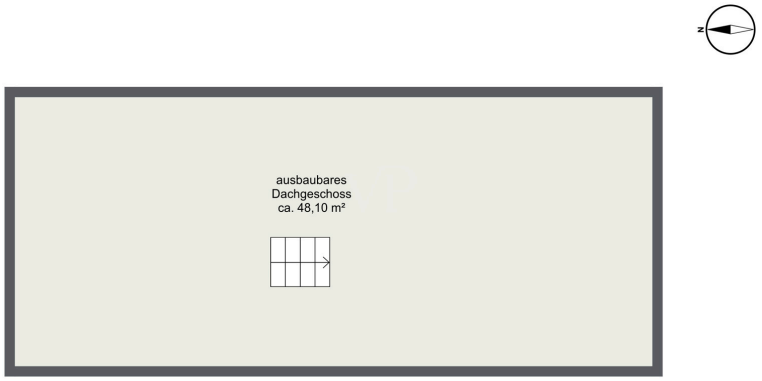


Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

Grundrisse









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: 26225042 - 82057 Icking

Ein erster Eindruck

Dieses Anwesen in Icking entzieht sich dem Gewöhnlichen. Es ist eine Immobilie, die nicht allein über Kennzahlen überzeugt, sondern über Ausstrahlung, Geschichte und eine seltene Selbstverständlichkeit, mit der sich Großzügigkeit, Charakter und landschaftliche Einbettung zu einem stimmigen Ganzen verbinden. Ursprünglich vor 1900 errichtet und über Jahrzehnte als traditionsreiches „Café Roth“ bekannt, vereint das Haus heute historische Identität mit den Ansprüchen an individuelles Wohnen auf bemerkenswertem Niveau.

Bereits das außergewöhnliche Grundstück verleiht dem Anwesen seine besondere Stellung. Auf weitläufigen 2.135 m² entfaltet sich ein parkähnlicher Außenbereich von seltener Qualität. Alter Baumbestand, blühende Beete und ein angelegter Naturteich schaffen eine gewachsene, stimmungsvolle Umgebung. Ein charmantes Gartenhäuschen fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Der Garten versteht sich als eigenständiger Lebensraum. Unterschiedliche Sitzplätze eröffnen vielfältige Blickbezüge ins Grün und schaffen Rückzugsorte mit eigener Atmosphäre. Die weitläufige Terrasse bildet den zentralen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und unterstreicht die Verbindung von Wohnen und Natur. Das Grundstück sorgt für ein hohes Maß an Privatheit und Ruhe – eine Qualität, die in dieser Form nur noch selten anzutreffen ist.

Im Inneren präsentiert sich das Haus mit einem großzügigen und vielseitig nutzbaren Raumangebot. Auf rund 235 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, entstehen klare Strukturen und Proportionen, die unterschiedlichsten Lebensentwürfen gerecht werden. Insgesamt sieben Zimmer sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss eröffnen vielfältige Perspektiven – für Familien, für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder für individuelle Nutzungskonzepte mit separaten Rückzugsbereichen.

Die besondere Geschichte des Hauses bleibt in vielen Details spürbar und verleiht den Räumen eine Authentizität, die sich nicht inszenieren lässt. Das Wohnzimmer mit offenem Kamin, einst zentraler Raum des ehemaligen Cafés, besitzt bis heute eine warme, einladende Präsenz. Das angrenzende Esszimmer mit klassischem Kachelofen schafft eine stimmige Verbindung zur Küche und weiter zur Terrasse.

Die Küche ist klar strukturiert und funktional angelegt. Eine angrenzende Speisekammer sowie ein separater Hauswirtschaftsraum ergänzen diesen Bereich sinnvoll. Ein weiteres Zimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss setzt sich die Wohnqualität in ruhiger Form fort. Das

Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und Ankleide bildet einen privaten Rückzugsbereich; alternativ ließe sich die Ankleide auch zu einem zweiten Bad im Obergeschoss umgestalten, entsprechende Anschlüsse sind bereits vorhanden. Weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein großzügiger Raum mit offenem Sichtdachstuhl, teils über fünf Metern Raumhöhe und zahlreichen Fensterflächen schafft eine besondere räumliche Wirkung und wird derzeit als Fitnessraum genutzt.

Das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche Ausbaureserve und erweitert die langfristigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie.

Auch funktional überzeugt das Anwesen durch eine durchdachte Ergänzung der Wohnbereiche. Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und angeschlossener Werkstatt bietet praktischen Mehrwert. Ergänzt wird dies durch einen rund 40 m² großen Keller mit Außenzugang und direkter Verbindung zur Garage. Eine weitere Besonderheit stellt der separate Gewölbekeller dar, der sich ideal als Weinkeller oder atmosphärischer Lagerbereich nutzen lässt.

So entsteht eine Immobilie, deren Qualität weit über das reine Raumangebot hinausgeht – geprägt von Geschichte, architektonischem Charakter und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück.

Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Historisches Wohnhaus mit Ursprung aus dem 19. Jahrhundert und besonderer Geschichte
* Großzügiges Anwesen auf 2.135 m² parkähnlichem Grundstück
* Weitläufiger Garten mit altem Baumbestand, Naturteich und Gartenhäuschen
* Sonnige Terrasse mit fließendem Übergang zwischen Haus und Außenbereich
* Ca. 235 m² Wohnfläche mit insgesamt sieben Zimmern
* Wohnzimmer mit offenem Kamin und Esszimmer mit klassischem Kachelofen
* Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und Ankleide
* Beeindruckender Raum mit offenem Sichtdachstuhl und über fünf Metern Höhe
* Ausbaufähiges Dachgeschoss mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial
* Rund 40 m² großer Keller sowie separater Gewölbekeller
* Doppelgarage mit elektrischem Tor und angeschlossener Werkstatt
* Umfassende Modernisierungen seit 1999: Fenster, Bäder, Leitungen
* Wärmepumpe 2025 als alleiniger Energieträger
* Photovoltaikanlage mit 5 kW Speicher (2025)
* Wallbox für Elektrofahrzeuge (2023)
* Glasfaseranschluss für modernes Arbeiten und Wohnen

Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

Alles zum Standort

Icking verkörpert als exklusiver Wohnstandort im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und gehobenem Lebensstil. Die Gemeinde besticht durch ihre hochwertige Infrastruktur und die Nähe zur pulsierenden Metropole München, was sie besonders für Familien attraktiv macht, die Wert auf ein sicheres, naturnahes Umfeld mit gleichzeitig guter Anbindung legen. Das Angebot an luxuriösen Einfamilienhäusern und Villen unterstreicht die exklusive Wohnqualität und schafft Raum für ein behagliches Familienleben in einer der begehrtesten Regionen Bayerns.

Die unmittelbare Umgebung von Icking bietet jungen Familien eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Leben bereichern. Sportbegeisterte finden in nur wenigen Gehminuten diverse Sportanlagen und den Tennisclub TC Icking, die zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien einladen. Für die Kleinsten stehen mehrere liebevoll gestaltete Spielplätze in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die zum Spielen und Entdecken einladen. Die Gemeinde mit ihrem Rathaus als zentralem Anlaufpunkt schafft ein starkes Gemeinschaftsgefühl und fördert ein sicheres, familienfreundliches Miteinander.

Bildungseinrichtungen sind in Icking hervorragend vertreten und liegen in angenehmer Nähe: Vom Waldorfkindergarten bis zum renommierten Rainer-Maria-Rilke-Gymnasium sind alle wichtigen Schulen in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Dies ermöglicht kurze und sichere Wege für Kinder und Jugendliche und unterstützt eine ausgewogene Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gewährleistet, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind, ergänzt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Icking ist nur etwa vier Gehminuten entfernt und verbindet die Gemeinde komfortabel mit München und der umliegenden Region.

Für Familien, die ein behütetes, naturnahes und zugleich infrastrukturell bestens erschlossenes Zuhause suchen, bietet Icking eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier wachsen Kinder in einem sicheren Umfeld auf, während Eltern die Vorzüge einer wohlhabenden und lebendigen Gemeinde genießen – ein Ort, an dem sich Zukunftsträume verwirklichen lassen.

Objektnummer: 26225042 - 82057 Icking

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

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: 26225042 - 82057 Icking

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com