Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Attraktives Reiheneckhaus in Seenähe

Número de propiedad: 24032016

PRECIO DE COMPRA: 975.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168 m² • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m²

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

De un vistazo

Número de propiedad	24032016
Superficie habitable	ca. 168 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	975.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 82 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	06.12.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	73.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

La propiedad

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

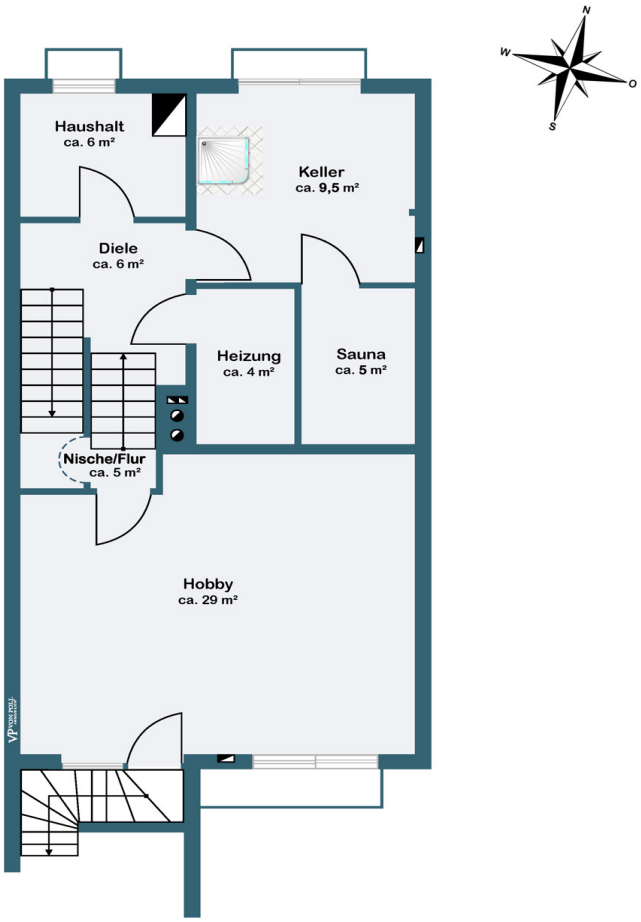
La propiedad

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

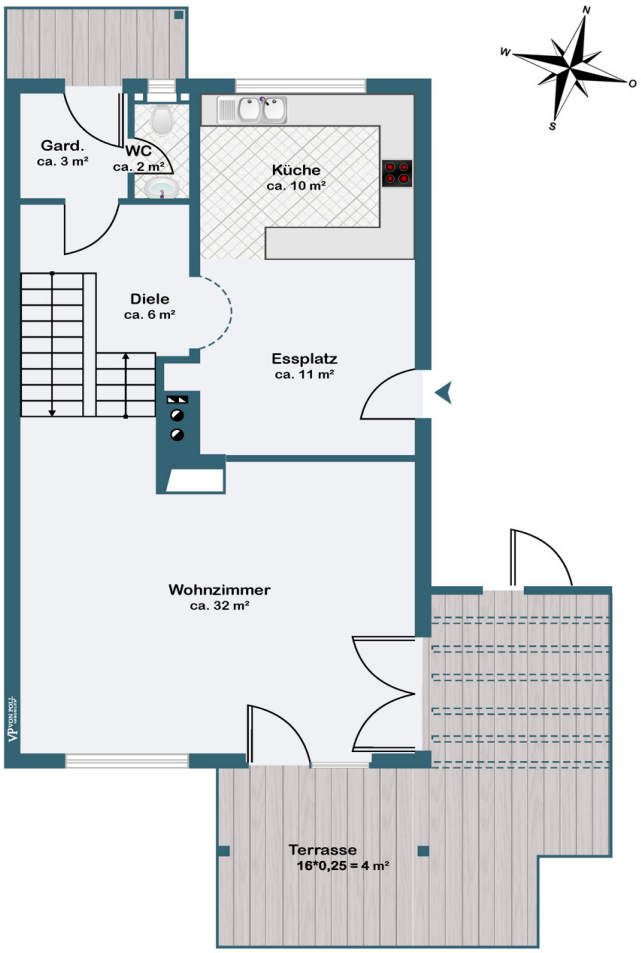
La propiedad

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

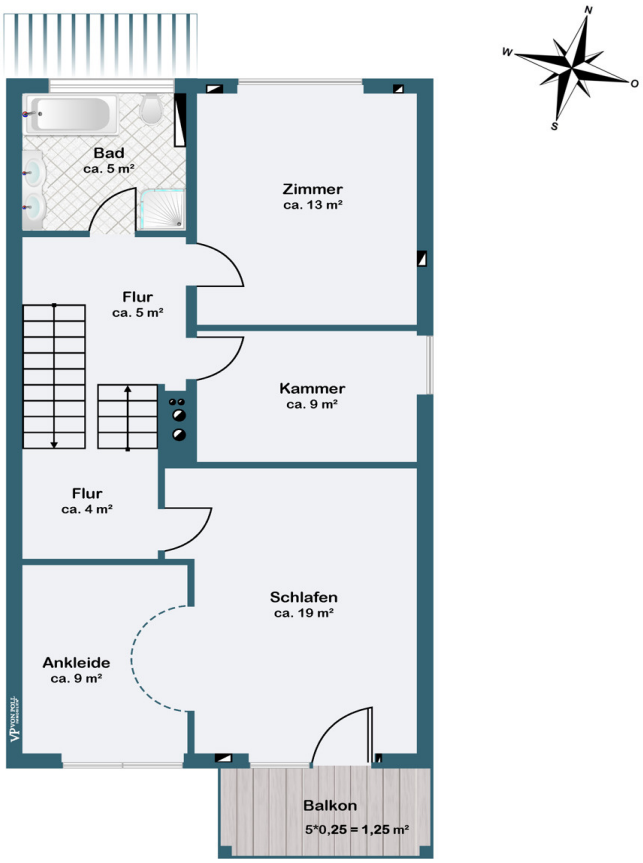
Planos de planta



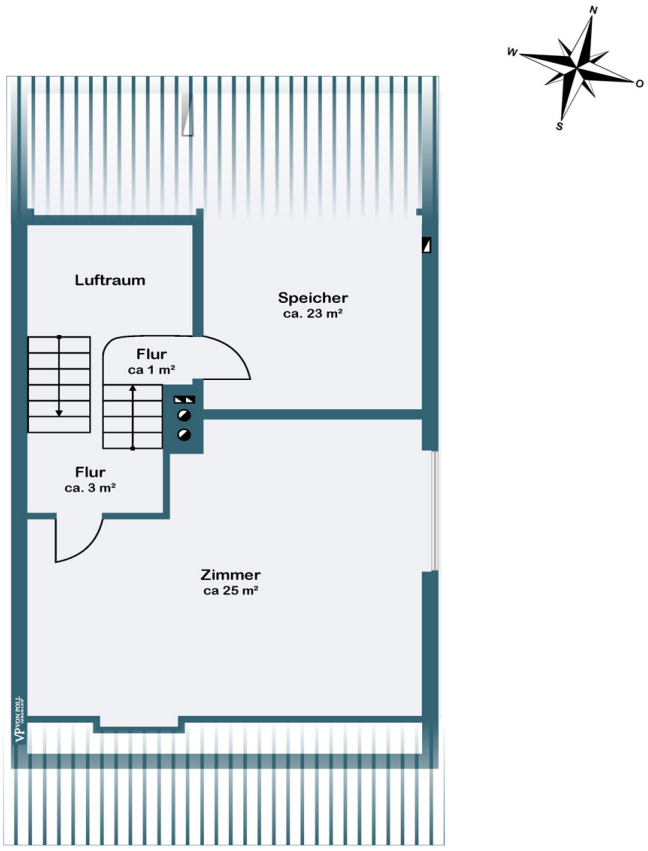
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Una primera impresión

Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1980 ist ideal für all jene, die die idyllische Nähe zu den Seen im malerischen 5-Seen-Land suchen und gleichzeitig nicht auf eine hervorragende Anbindung an München und den Flughafen verzichten möchten. Die solide Bausubstanz wurde im Laufe der Jahre in einem ausgezeichneten Zustand gehalten und wartet nur darauf, dass Sie sie mit einem stilvollen Update nach Ihrem Geschmack in die moderne Zeit bringen. Von der Neugestaltung der Böden bis hin zur Aktualisierung der Bäder gibt es viel Spielraum, um Ihre Persönlichkeit einzubringen und ein Haus zu schaffen, das perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist.
Dank einer effektiven Dachdämmung und modernster Solarthermie aus dem Jahr 2019 befindet sich das Haus in einem energetisch ausgezeichneten Zustand. Mit seinen zahlreichen Zimmern und dem großen, sonnigen Garten bietet es ausreichend Platz auch für größere Familien. Die Split-Level-Bauweise schafft ein großzügiges Raumgefühl und sorgt für eine abwechslungsreiche Wohnatmosphäre, während das Haus zudem viele Möglichkeiten für weiteren Ausbau und individuelle Gestaltung bietet.

Im Erdgeschoss lädt eine geräumige Küche mit einem großzügigen Essbereich zum Verweilen ein, ergänzt durch eine Garderobe und ein Gäste-WC. Das helle Wohnzimmer mit offenem Kamin befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und führt direkt in den Garten mit Terrasse und überdachtem Freisitz. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse und der private Garten bieten ideale Voraussetzungen, um schöne Sommerabende mit Familie und Freunden zu verbringen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer, darunter das Elternschlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon mit Südausrichtung und einem angrenzenden Ankleidezimmer. Das Ankleidezimmer könnte, wie ursprünglich geplant, vom Elternschlafzimmer abgetrennt werden, um zusätzlichen Raum zu schaffen. Ebenfalls befindet sich im Obergeschoss das Familienbad mit einem Fenster.

Über die zentrale Holztreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo Sie einen großzügigen und lichtdurchfluteten Raum finden. Alle Dachflächenfenster wurden 2020 erneuert, und der angrenzende Speicher könnte in ein weiteres Badezimmer umgewandelt werden.

Im Keller stehen Ihnen neben den typischen Kellerräumen wie Haushalts- und Heizungsraum auch eine Sauna, ein Duschraum und ein beheizter Hobbykeller mit einer Deckenhöhe von 2,20 m, großen Fenstern und einem Ausgang zum Garten zur Verfügung. Eine Garage sowie ein Stellplatz mit Carport bieten ausreichend Platz für

Fahrzeuge.

Dieses Reiheneckhaus vereint Funktionalität mit einer freundlichen Wohnatmosphäre. Interessenten, die Wert auf eine gepflegte und gut erreichbare Immobilie in einer attraktiven Lage legen, sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten überzeugen, die diese Immobilie bietet.

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Detalles de los servicios

- Moderne Einbauküche mit Markengeräten und großzügigen Essplatz
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- große Terrasse und überdachter Freisitz
- Balkon
- Badezimmer mit Fenster
- Gäste WC
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Bad und Gäste WC
- Sauna
- Solarthermie für Warmwasser und Heizung aus dem Jahr 2019
- Garage und Stellplatz mit Carport
- Der See ist nur ca. 800 m entfernt
- Der S-Bahnhof ist nur ca. 600 Meter entfernt

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Todo sobre la ubicación

Weßling liegt am Weßlinger See und gehört zum Landkreis Starnberg. Das idyllische Dorf kann auf eine lange Geschichte zurückblicken und ist stolz auf seinen Ruf als „Künstlerdorf“.
Die Gemeinde bietet Ihnen alles was Sie für den alltäglichen Gebrauch benötigen: Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen sind in unmittelbarer Umgebung, auch bezüglich ärztlicher Versorgung müssen Sie sich keine Gedanken machen. Die Lage des Hauses ist besonders vorteilhaft, da der See nur etwa 800 Meter entfernt ist, was zahlreiche Freizeitmöglichkeiten eröffnet. Den Ammersee sowie den Wörthsee erreichen Sie auch in ca. 15 Minuten per Auto oder S-Bahn.

Verkehrsanbindung:
Weßling verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Zum einen verläuft hier die S-Bahnlinie S8 Flughafen München – Herrsching, welche 0,6 km entfernt und zu Fuß 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.

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número de propiedad: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Vivianne Pucer

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com