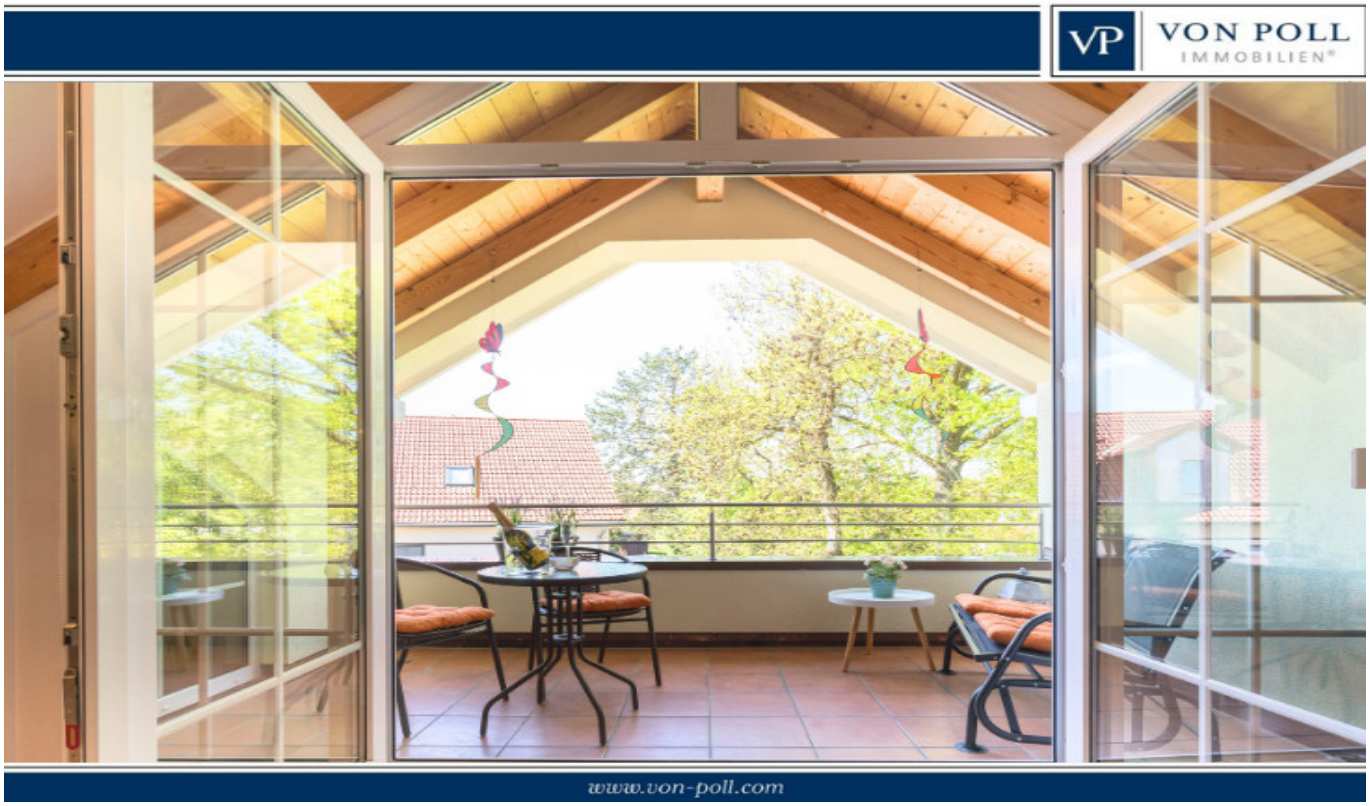
Seefeld – Hechendorf

# Charaktervolle Dachgeschoßwohnung mit idyllischer Süd-Loggia

***Número de propiedad: 25032003***




**PRECIO DE COMPRA: 725.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 106 m$^2$ • HABITACIONES: 3.5**

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

- 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: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25032003 |
| Superficie habitable | ca. 106 m² |
| Piso | 2 |
| Habitaciones | 3.5 |
| Dormitorios | 2 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 2002 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Aparcamiento subterráneo |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 725.000 EUR |
| Piso | Ático |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 8 m² |
| Características | WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | Gas natural pesado |
| Certificado energético válido hasta | 06.08.2028 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 91.00 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | C |
| Año de construcción según el certificado energético | 2002 |

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

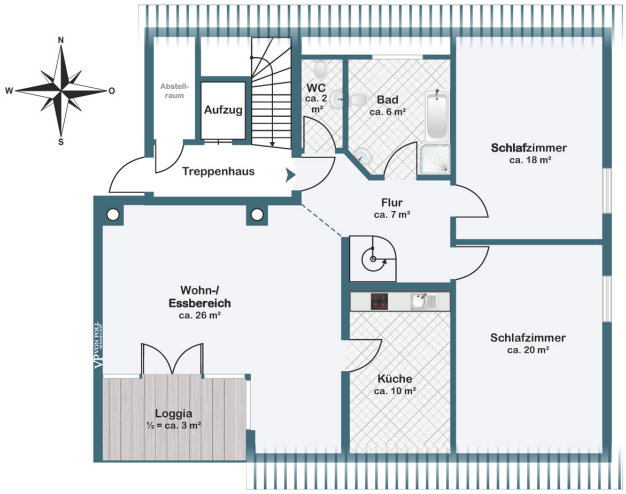
# La propiedad

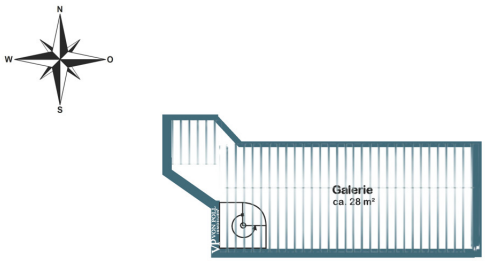
**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# Planos de planta




Galerie

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: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# Una primera impresión

Willkommen in dieser charmanten 3,5 Zimmer Dachgeschosswohnung, die durch ihre freundliche Atmosphäre und ihre idyllische Lage besticht. Ein idealer Rückzugsort. Die Wohnung liegt in einem sehr gepflegten Wohnensemble und bietet viel Ruhe und Komfort. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 106 m² mit einer gut durchdachten Raumaufteilung.

Die moderne Küche ist komfortabel und funktionell ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Besonders hervorzuheben sind die außergewöhnliche Deckenhöhe und die bodentiefen Sprossenfenster im Wohn-Essbereich, die ein schönes Wohnambiente schaffen. Die nicht einsehbare, nach Süden ausgerichtete Loggia verwöhnt Sie durch absolute Ruhe und uneingeschränkte Privatsphäre.

Zwei helle Schlafzimmer werden komplettiert durch eine maßgefertigte Galerie, zu der Sie über eine Wendeltreppe gelangen. Ein gemütlicher Bereich der z.B. als Büro, Yoga oder für Gäste genutzt werden kann.

Es stehen Ihnen zwei PKW-Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Von dort bringt der Aufzug Sie bequem zu Ihrer Wohnung ins Dachgeschoss. Zwei geräumige Abstellräume, wovon einer auf der Wohnetage und einer im Keller liegt, gehören auch zur Wohnung und bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Lage, nur 500 Meter zu Fuß vom besonders reizvollen Pilsensee entfernt, perfekt für alle, die das ländliche Leben schätzen: wunderbare Badeplätze mit bester Wasserqualität, bezaubernde Sonnenuntergänge, jeden Freitag ein Wochenmarkt mit regionalen Produkten und vielen weiteren Pluspunkten. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder auch als Investitionsobjekt. Perfekt als idyllische Ferienimmobilie im malerischen 5-Seenland: Sofort bezugsbereit - komplett mit Inventar ausgestattet, zum Wohlfühlen, Entspannen und Genießen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# Detalles de los servicios

HIGHLIGHTS
* Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
* Terrakotta Fliesen aus Italien
* Bodentiefe Wohnzimmerfenster für optimale Tageslichtverhältnisse
* Echtholz Einbauten (Schränke, Treppe & Galerie)
* Überdachte hohe Süd-Loggia zum Entspannen und Sonnen
* Bad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche
* Gäste WC
* Moderne Einbauküche mit Frühstücksplatz
* Elektrische Rollläden in den Schlafzimmern
* Grohe Armaturen
* Die Wohnung wird inkl. allem Inventar angeboten
* 6 Schlafplätze
* 2 Tiefgaragenstellplätze
* jeweils 1 Abstellraum im Dachgeschoss & im Keller
* Der See liegt nur ca. 500 Meter entfernt
* Berufliche/gewerbliche Nutzung mit Zustimmung des Verwalters gestattet

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# Todo sobre la ubicación

Hechendorf am Pilsensee ist ein Ortsteil der Gemeinde Seefeld im oberbayerischen Landkreis Starnberg. Gelegen am nördlichen Ufer des Pilsensees, vereint dieser Standort naturnahe Erholung mit der Nähe zur Landeshauptstadt München – eine perfekte Kombination für höchste Lebensqualität.

Das ganz in der Nähe liegende Schloss Seefeld bietet Kultur, Geschichte und Genuss an einem Ort. In den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden befinden sich heute kleine Manufakturen, Galerien, eine Schlossbrauerei mit gemütlichem Biergarten, ein Programmkino, ein Café sowie wechselnde Ausstellungen und Veranstaltungen. In Hechendorf selber und der näheren Umgebung gibt es eine schöne Auswahl an Restaurants, die sowohl traditionelle bayerische Küche, als auch internationale Spezialitäten anbieten.

Das Fünf-Seen-Land zählt zu den begehrtesten Wohnlagen rund um München. Neben der einzigartigen Naturkulisse und dem besonderen Flair der Seenlandschaft prägt auch die Nähe zu den Alpen den besonderen Charme dieser Region.

Die 20 Gehminuten entfernte S-Bahn-Station bietet mit der Linie S8 eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt (ca. 35 Minuten) sowie zum Flughafen (ca. 80 min). Zusätzlich ermöglichen die Autobahn München-Lindau und der Autobahnring-West eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der umliegenden Autobahnen (Flughafen ca. 68 km).

Die Region bietet ein außergewöhnlich breites Freizeitangebot. Ob Wandern, Radfahren, Golfen oder Reiten – hier finden Naturliebhaber und Sportbegeisterte ideale Bedingungen. Vor allem Wassersportler kommen voll auf ihre Kosten: Das Strandbad Pilsensee liegt nur 500 Meter entfernt, und die zahlreichen Segelmöglichkeiten auf den umliegenden Seen sind ein echtes Highlight. Auch Wintersportler genießen die Vorzüge der Lage: Die Skigebiete der Alpen sind in etwa einer Stunde erreichbar.

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**Número de propiedad: 25032003 - 82229 Seefeld – Hechendorf**

# 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