Icking

Wohnen im Gartenparadies – Traumhafte Doppelhaushälfte mit Wohlfühlambiente in Icking

??????? ????????: 25289004



???? ??????: 2.100.000 EUR • ?????????: ca. 270 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 746 m²

??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ??? ?????

??????? ????????	25289004
?????????	ca. 270 m²
???????	10
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1982
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	2.100.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2016
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 68 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	07.04.2035
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	75.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1982

??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????





??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?? ???????



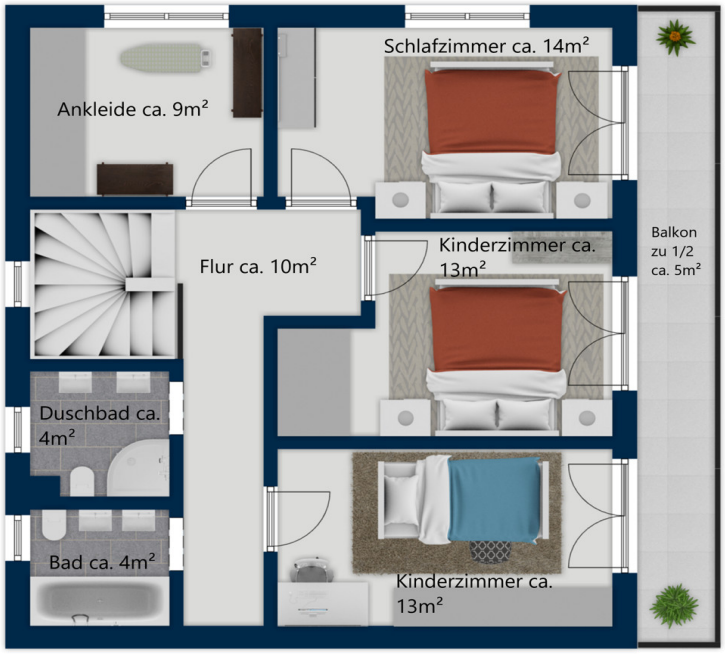


??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????.

??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

??? ????? ????????

Diese außergewöhnliche paradiesisch anmutende Doppelhaushälfte mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 270 m² und einer weitläufigen Grundstücksfläche von ca. 746 m² bietet Ihnen auf drei Etagen alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bietet sie ausreichend Platz für eine große Familie oder vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Schon beim Betreten begeistert das Erdgeschoss mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem harmonischen Wohnambiente. Über den Flur gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich, dessen offene Gestaltung und große Fensterflächen eine lichte, einladende Atmosphäre schaffen. Der direkte Zugang zur Terrasse lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen. Ein Kamin sorgt in den kühleren Monaten für behagliche Wärme und schafft eine gemütliche Wohlfühlatmosphäre. An den Wohnbereich schließt sich der helle Essbereich an, der genug Platz für einen großen Esstisch bietet – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Vom Essbereich aus haben Sie Zugang zum stilvoll gestalteten Wintergarten, der sich das ganze Jahr über als ruhiger Rückzugsort mit malerischem Blick ins Grüne eignet. Die moderne Küche präsentiert sich funktional und gut durchdacht, mit direktem Zugang zum Essbereich, sodass kulinarische Kreationen im Handumdrehen umgesetzt werden können. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum im Eingangsbereich runden das Raumangebot ab und bieten zusätzlichen Komfort. Im Obergeschoss finden Sie eine gelungene Kombination aus funktionalem Design und wohnlicher Atmosphäre. Direkt gegenüber der Treppe erwartet Sie das großzügige Schlafzimmer, das mit seiner ruhigen Lage für erholsame Nächte sorgt. Rechts vom Aufgang befinden sich zwei helle Kinderzimmer, von denen eines auch hervorragend als Büro genutzt werden kann – ideal für Homeoffice oder ruhige Arbeitsstunden. Gegenüber den Kinderzimmern befinden sich zwei moderne Badezimmer, die durch den Flur voneinander getrennt sind und somit ideale Privatsphäre bieten. Abgerundet wird das Obergeschoss durch ein praktisches Ankleidezimmer, das für zusätzlichen Stauraum sorgt und Ordnung in Ihre Garderobe bringt. Im Anschluss an das Obergeschoss führt die gleiche Treppe weiter hinunter ins Kellergeschoss. Dieses bietet eine hervorragende Möglichkeit, einen separaten Bereich als Einliegerwohnung zu nutzen. Direkt rechts von der Treppe befindet sich der geräumige Heizungs- und Waschraum. Der Rest des Kellergeschosses umfasst eine großzügige Einliegerwohnung mit einem Kinderzimmer, das sich ideal für Gäste oder als Arbeitszimmer eignet. Ein großer Raum mit integrierter Küche und Toilette bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine kleine Wohneinheit oder als zusätzlicher Wohnraum. Zusätzlich gibt es einen Vorratsraum, der für die notwendige Lagerung sorgt, sowie zwei miteinander verbundene Zimmer, die sich nach Belieben als Wohn- oder Arbeitsräume gestalten

lassen. Besonders praktisch: Über das Kinderzimmer gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, sodass der Außenbereich nahtlos mit dem Wohnraum verbunden wird. Der Garten dieser Doppelhaushälfte ist ein wahres Highlight und bietet alles, was man sich für ein perfektes Outdoor-Erlebnis wünschen kann. Der Mittelpunkt bildet eine großzügige Terrasse, die mit einem luxuriösen Whirlpool und einer praktischen Außendusche ausgestattet ist – ideal, um an warmen Sommertagen zu entspannen oder die kühleren Monate im Freien zu genießen. Die angrenzende Rasenfläche sorgt für ein harmonisches Gesamtbild und bietet ausreichend Platz für vielfältige Aktivitäten. Ein weiteres besonderes Merkmal des Gartens ist der idyllische Teich, der von einem kleinen Bachlauf begleitet wird. Diese Wasserlandschaft schafft eine beruhigende Atmosphäre und zieht die Blicke auf sich. Der angrenzende Steingarten fügt sich perfekt in das Gesamtbild ein und bringt eine natürliche, ruhige Note in den Gartenbereich. Ein praktisches Gartenhaus bietet zusätzlich Stauraum, um Gartenutensilien sicher zu verstauen. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der sich rund um den Wintergarten windet und sowohl vom Wintergarten als auch von der Terrasse zugänglich ist. Dieser Balkon schafft eine fließende Verbindung zwischen den verschiedenen Gartenbereichen und ermöglicht es, den Außenbereich aus verschiedenen Perspektiven zu genießen. Dieses außergewöhnliche Zuhause bietet nicht nur eine gelungene Kombination aus funktionalem Design und gemütlicher Atmosphäre, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten, den Alltag in einem harmonischen und komfortablen Umfeld zu gestalten. Vom großzügigen Wohnbereich über das stilvolle Obergeschoss bis hin zum wunderschönen Garten mit idyllischem Teich – hier finden Sie einen Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

??? ??? ??? ?????????

Icking befindet sich rund 20 Kilometer südlich von München und gilt als eine der charmantesten Gemeinden im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Die idyllische Lage am Isarhochufer eröffnet beeindruckende Ausblicke auf die umliegende Landschaft. Besonders eindrucksvoll sind die Panoramen vom Ulrichsberg – ein Aussichtspunkt, den Prinz Heinrich von Bayern im Jahr 1915 dem Isartalverein schenkte – sowie vom Höhenzug im Ortsteil Walchstadt, der sich nach Süden hin erstreckt. Von hier aus reicht der Blick über die Chiemgauer Alpen, den Wendelstein und die Benediktenwand bis hin zur Zugspitze und weit in die Allgäuer Alpen. Der Ort besticht durch stilvolle Einfamilienhäuser, großzügige Gärten und eine äußerst gepflegte Umgebung – ein Ort, der Lebensqualität auf hohem Niveau bietet. Die Natur liegt hier direkt vor der Haustür: Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren entlang der Isar oder durch die umliegenden Wälder – die Möglichkeiten zur Erholung sind vielfältig und jederzeit greifbar. Gleichzeitig punktet Icking mit einem anspruchsvollen kulturellen Angebot. Besonders Familien wissen die hervorragende Bildungsinfrastruktur in Icking zu schätzen. Direkt im Ort befinden sich mehrere Kindergärten, darunter der Waldorfkindergarten sowie die KiTa am Fischerschlößl. Die zentral gelegene Grundschule Icking ist in nur etwa zehn Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Eine weiterführende Schule wie das Rainer-Maria-Rilke-Gymnasium befindet sich ebenfalls in angenehmer Nähe und ist in rund zwölf Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus bietet das traditionsreiche Gymnasium im Kloster Schäftlarn eine weitere anerkannte schulische Option in der Region und ist mit dem Auto in ca. zehn Minuten erreichbar. Die Munich International School ist mit dem Auto in etwa 20 Minuten zu erreichen. Nach vorheriger Absprache kann der Schulbus der MIS die Schülerinnen und Schüler direkt vor dem Haus abholen. Das St. Anna Colleg Gymnasium Eggenberg liegt rund drei Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto bequem erreichbar. Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist in der Umgebung bestens abgedeckt: Supermärkte wie Rewe, Edeka und der Kapuziner Naturkostladen befinden sich im Umkreis von 0,4 bis 5 Kilometern. Ergänzt wird dies durch kleine Geschäfte, Apotheken, Ärzte sowie gemütliche Restaurants wie den Landgasthof Rittergütl oder das Restaurant Klostermaier. Die S-Bahn-Station Icking (Linie S7) liegt nur ca. 0,5 Kilometer entfernt und bringt Pendler in etwa 30 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt. Auch die Autobahn A95 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet Icking im Süden mit Garmisch-Partenkirchen und im Norden mit München – ideal für Berufstätige, die im Großraum München arbeiten, aber die Ruhe des ländlichen Lebens genießen möchten.

??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ????????: 25289004 - 82057 Icking

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Bianca Stich

Untermarkt 1 ?????????? ??? Bad Tölz-Wolfratshausen
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com