Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Attraktives Reiheneckhaus in Seenähe

Número da propriedade: 24032016

PREÇO DE COMPRA: 975.000 EUR • ÁREA: ca. 168 m^2 • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 670 m^2

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Numa vista geral

Número da propriedade	24032016
Área	ca. 168 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4.5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1980
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	975.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 82 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	06.12.2034
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	73.80 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

O imóvel

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

O imóvel

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

O imóvel

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

O imóvel

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

O imóvel

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

O imóvel

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

O imóvel

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

O imóvel

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

O imóvel

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

O imóvel

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

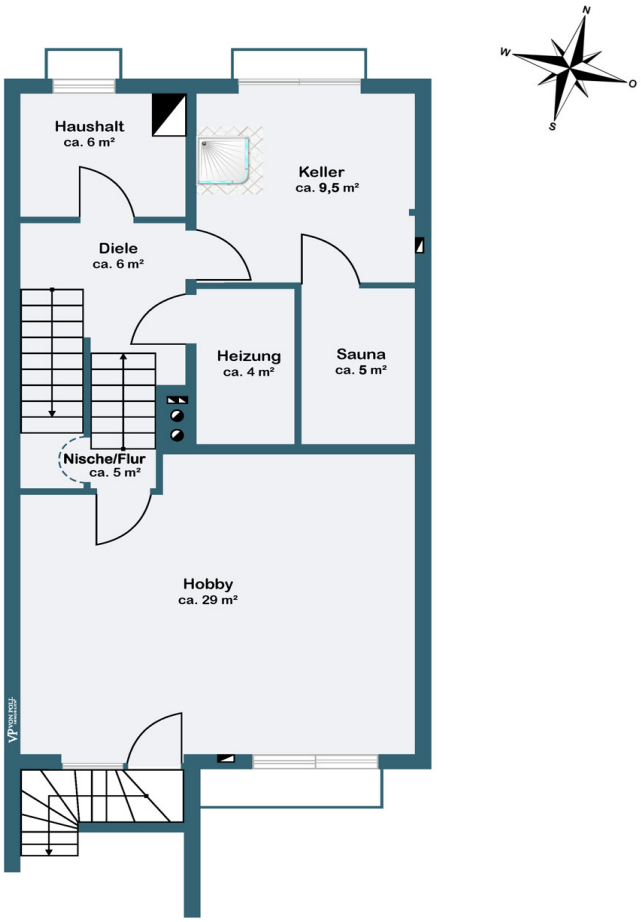
O imóvel

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

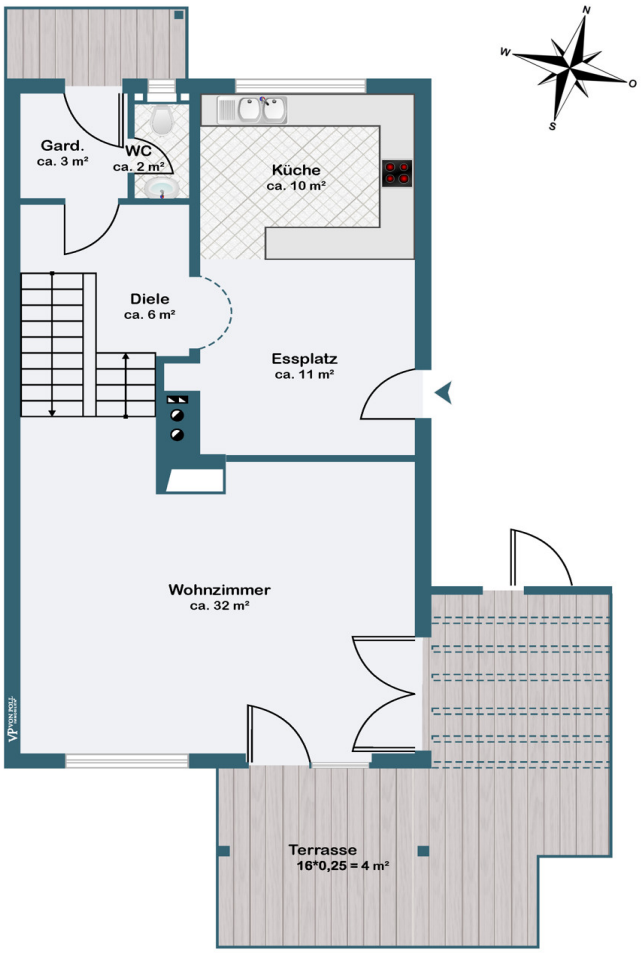
O imóvel

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

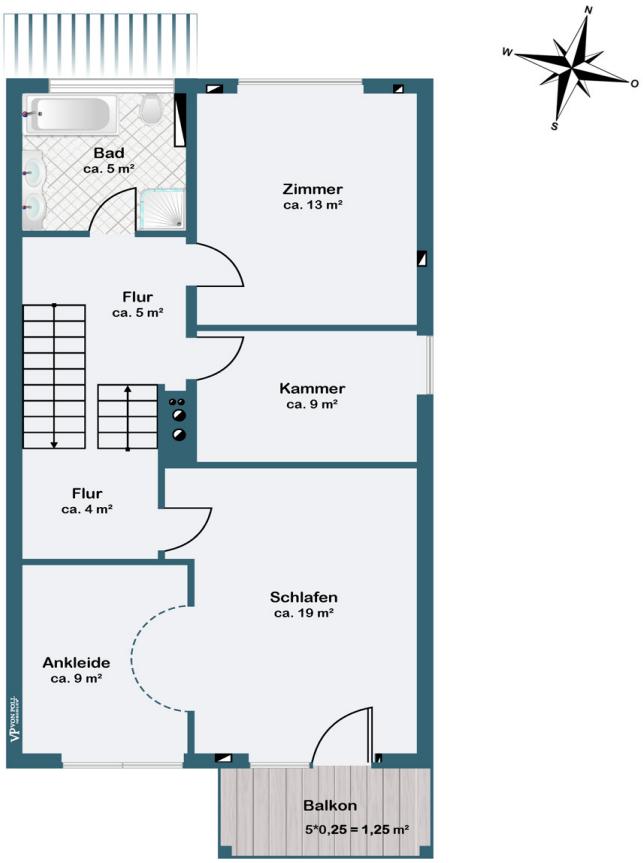
Plantas dos pisos



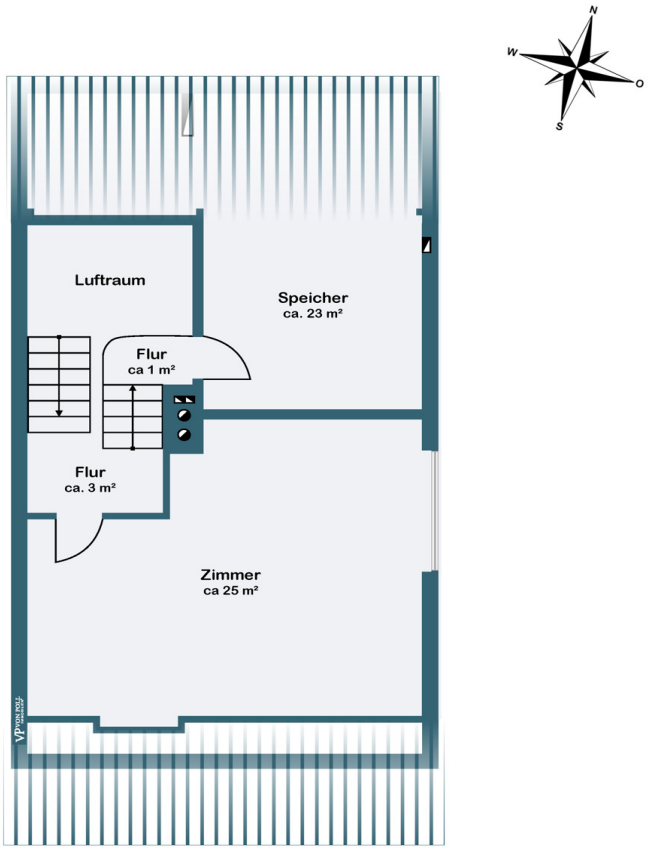
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Outras informações

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 da propriedade: 24032016 - 82234 Weßling / Oberpfaffenhofen – Weßling

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Vivianne Pucer

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com