

Exposé

Einfamilienhaus in Icking

Wunderschönes EFH im Landhausstil



Objekt-Nr. OM-401969

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.800.000 €**

82057 Icking
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	869,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	187,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	91,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Architektenhaus im Landhausstil, in einer der begehrtesten Wohnlagen Deutschlands im Süden von München, liegt in der Nähe des Starnberger Sees. Dieses äußerst gepflegte Haus vermittelt eine Wohlfühlatmosphäre. Im Flurbereich erwartet eine eingebaute Garderobe die Gäste mit dem daneben liegenden Gäste/WC. Die Vollholz-Ahorntüren unterstreichen den Landhauscharakter und führen in den Hauswirtschaftsraum, die Küche und das Wohn-Esszimmer. Die im Flur befindliche Feuerungsstelle für den Kachelofen (Grundofen) ist stilecht eingebaut und mit hochwertigen Kacheln verkleidet.

Das Wohn-Esszimmer hat Südausrichtung und lässt die Sonne über die großzügige Terrassenschiebetür und die stilechten Sprossenfenster in den Raum. Ein Highlight ist das in einem Erker mit 3 Rundbogenfenster befindliche Esszimmer, das mit seiner Erkerbank eine Gemütlichkeit ausstrahlt, die zu langen Abenden bei einem Glas Wein einlädt. Der Kachelofen, mit seiner hochwertigen Ausstattung, rundet das Ambiente ab.

In der Küche stehen ausschließlich Markengeräte. Wer das Kochen liebt, wird die separate Speisekammer mit ihrem großen Stauraum zu schätzen wissen.

Im Obergeschoß erwartet Sie Ihr privates Refugium. Das Hauptschlafzimmer, mit seiner Ausrichtung gen Osten, sorgt auch bei hohen Temperaturen für eine angenehme Nachtruhe. Das En-Suite-Badezimmer mit seiner Badewanne, eingebaut im Erker mit seinen Rundbogenfenstern, und seiner 3-seitigen, bodentiefen Glasdusche und seinen Doppelwaschtischen mit Unterbauschrank schafft ein gemütliches Wellness-Ambiente.

Zwei großzügige Kinderzimmer bieten Platz für die ganze Familie und grenzen an ein eigenes Kinderbad mit Dusche, einem Waschtisch mit maßgefertigtem Unterschrank und WC. Eines der Kinderzimmer verfügt über eine Galerie.

Im Keller erwartet Sie eine Sauna mit einem großzügigen Duschbereich, ein Ruheraum, der auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann, eine große Waschküche mit BWT-Wasserenthärtungsanlage, eine Speisekammer sowie ein Weinkeller.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Unser Haus liegt am Isarhochufer im Ortsteil Dorfen in der Nähe von Icking. Es kombiniert eine ruhige, dörfliche, familienfreundliche Umgebung mit einer Infrastruktur der kurzen Wege. Die Umgebung unseres Hauses ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern.

Der Ortsteil Dorfen hat einen Kindergarten (ca. 6 min. zu Fuß) und eine Bushaltestelle, von der aus Sie in 12 min. in Wolfratshausen, der ehemaligen Kreisstadt des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen (ca. 20.000 Einwohner) sind.

Mit dem Auto erreichen Sie in knapp 5 min. die Gemeinde Icking.

Icking bietet einen REWE-Markt und ein Feinkostgeschäft, in denen Sie sich für den täglichen Bedarf eindecken können. Alle weiteren Besorgungen können Sie in Wolfratshausen erledigen. Icking hat auch eine Haltestation der S-Bahn nach München. Berufspendler schätzen diese ideale Kombination aus Arbeiten und ländliches Wohnen. Icking ist für seine guten Bildungseinrichtungen über den Landkreis hinaus bekannt. Die Haltestelle für den Schulbus ist vom Haus zu Fuß in knapp 2 min. erreichbar. Neben einer Grundschule verfügt Icking über ein Gymnasium, das auf eine 100-jährige Geschichte zurückblicken kann und für seine Qualitätsstandards geschätzt wird. Icking hat zusätzlich eine staatlich anerkannte, private Grundschule mit aufbauendem privatem, staatlich anerkannten, Gymnasium. Die Munich International School in Starnberg erreichen Sie mit dem Auto in knapp 20 min. An dieser Ganztageschule werden etwa 1200 Schüler aus etwa siebzig Nationen von 170 Lehrern unterrichtet.

Die Freizeiteinrichtungen und die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bieten einen echten Mehrwert unserer Region und sind der Grund, weshalb wir nicht nur zum Wohnen als Gegend so begehrt sind, sondern auch als Urlaubsregion.

Sonstiges:

Bezug: Eigentümerbewohnt - frei nach Vereinbarung

Makleranfragen sind nicht erwünscht

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,87 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus Umfeld

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer Eltern

Exposé - Galerie



Badezimmer Eltern



Kinderbad

Exposé - Galerie



ehemaliges Kinderzimmer



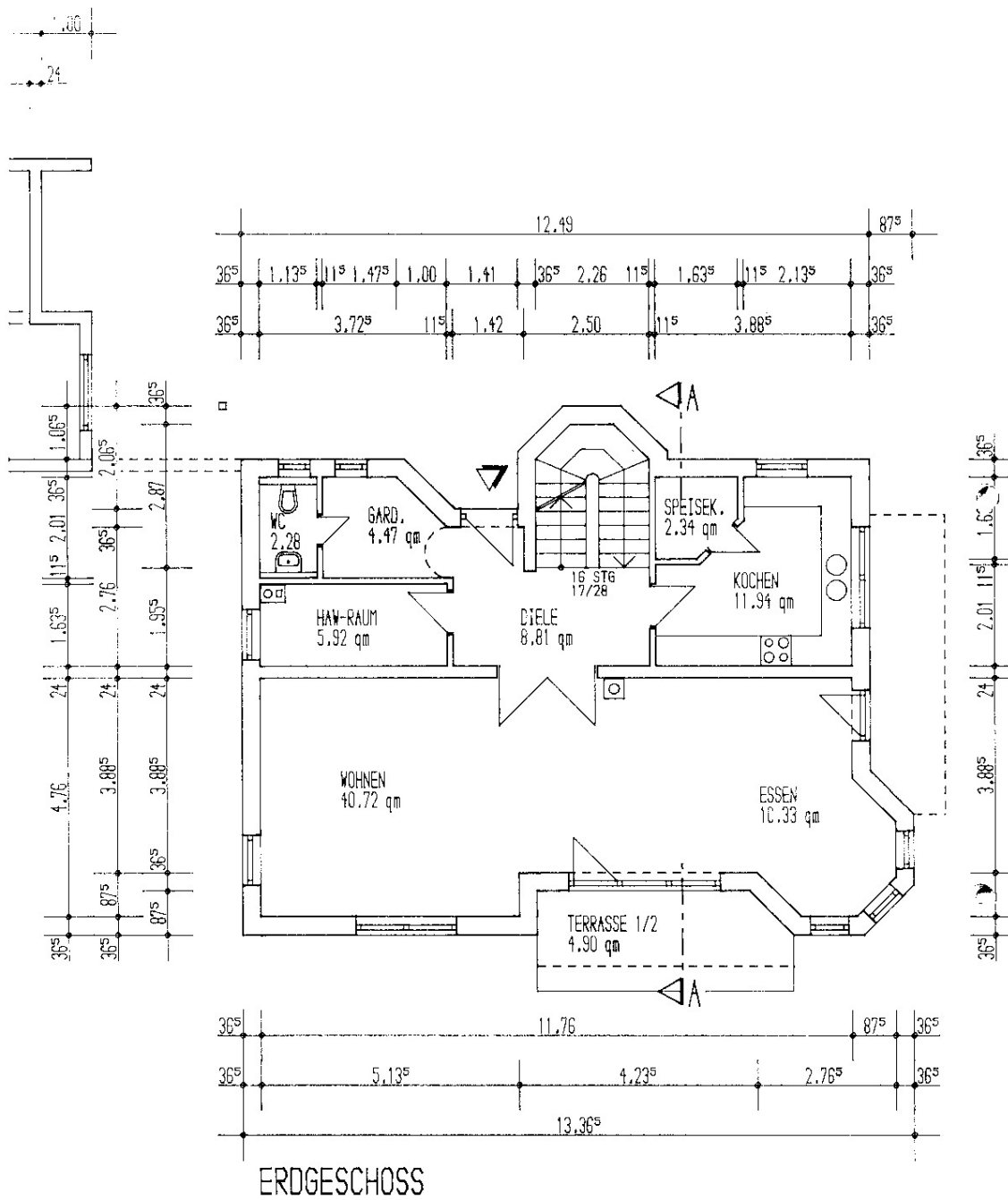
Sauna

Exposé - Galerie

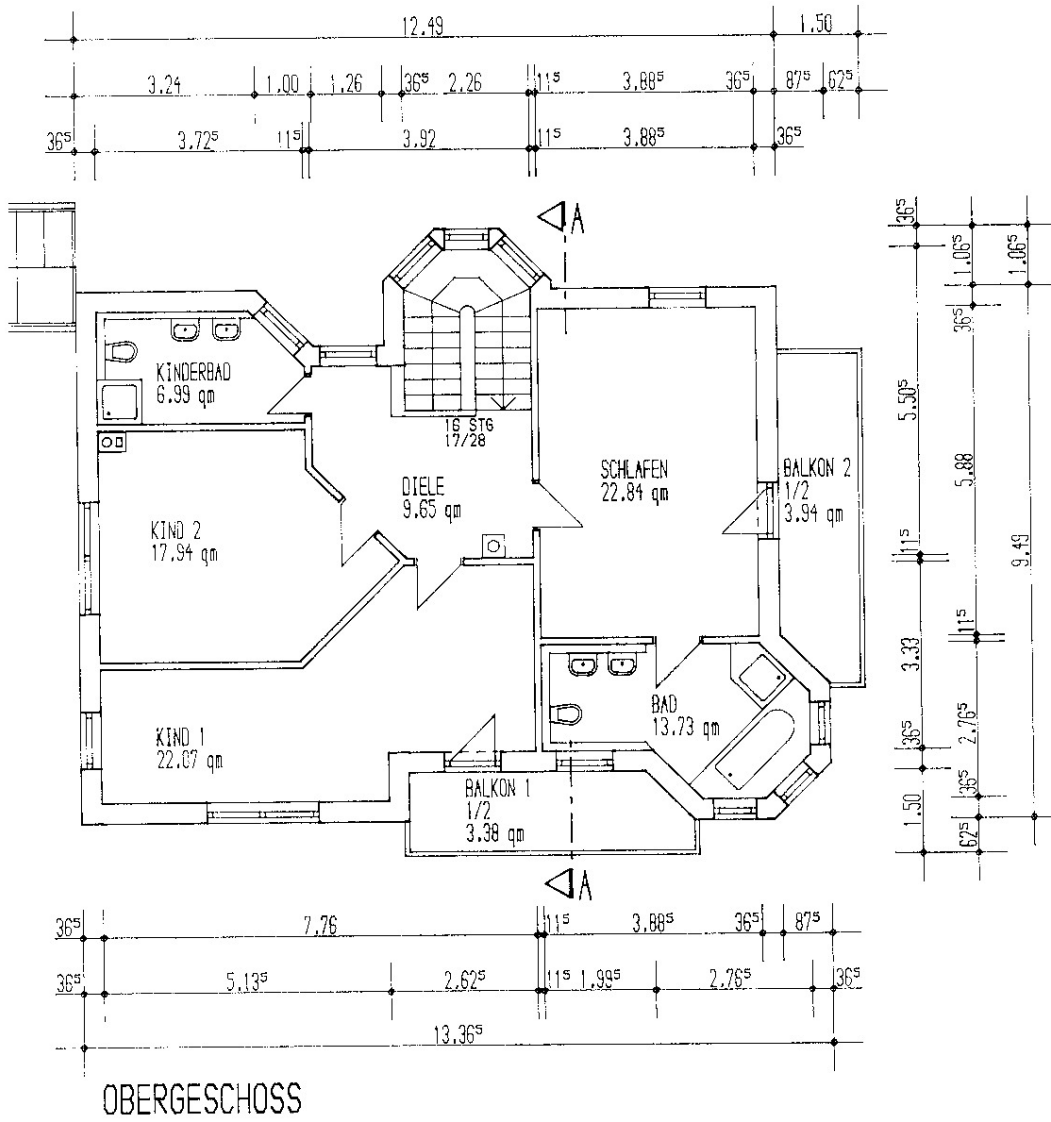


Hobbyraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

