

# Exposé

Wohnen in Icking

**Exclusive Lage mit Bergblick**



Objekt-Nr. OM-457202

**Wohnen**

Verkauf: **640.500 €**

Ansprechpartner:  
Max Heilmann

Irschenhauserstraße 87  
82057 Icking  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche 610,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In exklusiver Aussichtslage von Icking / Irschenhausen entsteht ein hochwertig geplantes Wohnprojekt mit vier modernen Doppelhaushälften, realisiert als zwei architektonisch klar gestaltete Doppelhäuser mit zugehörigen Carports. Die bereits vorliegende Baugenehmigung schafft maximale Planungssicherheit und ermöglicht eine zeitnahe Realisierung.

Die Einheiten überzeugen durch eine moderne Formensprache, großzügige Grundrisse mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Haushälfte sowie private Gartenflächen in ruhiger, naturnaher Umgebung. Besonders hervorzuheben ist der beeindruckende Panoramablick auf die bayerischen Alpen, der dem Projekt eine außergewöhnliche Wohnqualität verleiht. Die Kombination aus hochwertiger Architektur, wertstabiler Lage und bestehender Genehmigung macht dieses Projekt zu einer seltenen Gelegenheit im Münchner Süden.

## Lage

Das Projekt befindet sich in Irschenhausen, einem Ortsteil der Gemeinde Icking – einer der begehrtesten Wohnlagen südlich von München. Die Umgebung verbindet idyllische Natur, hohe Privatsphäre und exzellente Infrastruktur zu einem außergewöhnlichen Wohnumfeld.

Die Münchner Innenstadt ist sowohl über die nahegelegene S-Bahn-Station Icking (S7) als auch über die Autobahn A95 schnell erreichbar. Gleichzeitig bieten der Starnberger See, weitläufige Naherholungsgebiete sowie die unmittelbare Alpenkulisse einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die ruhige Lage mit hochwertiger Nachbarschaft, großzügigen Grundstücken und tollem Bergblick schafft eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



ICKING / IRSCHENHAUSEN

## EXKLUSIVE LAGE MIT BERGBLICK

Atemberaubender Panoramablick auf die bayerischen Alpen, direkt vom Grundstück.

- 4 BAUGRÜNDSTÜCKE MIT CA. 610 M<sup>2</sup> 1.050 €/ M<sup>2</sup>
- BAUGENEHMIGUNG VORHANDEN
- COURTAGEFREI & SPORT VERFÜGBAR
- 4 MODERNE DOPPELHAUSHÄLTEN ZWEI DOPPELHÄUSER MIT CARPORTS

### PLANUNGSSICHERHEIT MIT GENEHMIGTEM BAUKONZEPT

Die vorliegende Baugenehmigung umfasst die Errichtung von vier modernen Doppelhaushälften, realisiert als zwei Doppelhäuser mit zugehörigen Carports.

- 2 VOLLGESCHOSS PLUS KELLERGESCHOSS
- MODERNE BAUKONZEPT MIT KLARER FORMENSPRACHE
- WOHNFLÄCHE CA. 100 M<sup>2</sup> PRO DOPPELHAUSHÄLTE
- PRIVATE GLÄSERN & CARPORTS FÜR ALLE ERWEITERN

#### PREMIUM-LAGE & INFRASTRUKTUR

- 1,5 km S-Bahn ICKING (S7) Direkte Verbindung nach München
- 20 km MÜNCHEN INNENSTADT Schnelle Anbindung an den Landeshauptstadt
- 6 km AUTOBAN A88 Optimale Fernverkehrsverbindung
- 8 km WOLFRATSHAUSEN Einkaufs- und Freizeitzentrum
- 8 km STARNBERGER SEE Naherholungsgebiet mit Freizeitmöglichkeiten

#### IHR FINANZIERUNGSVORTEIL: KfW-FÖRDERUNG

- GRUNDLAGE: Das Projekt ermöglicht die Errichtung von Effizienzhäuser 55 (E55) Neubauten.
- FÖRDERPROGRAMM: Besteht aus der Aufnahme der KfW-Förderung für E55 Neubauten (entgeltlich im „Zweifamilienhaushalt“).
- FINANZIERUNG: Förderkredite von bis zu 100.000 € pro Wohneinheit mit zinsbegünstigten Konditionen.
- SICHERHEIT: Die Antragstellung kann sofort über Ihre Hausbank erfolgen.
- VORAUSSETZUNG: Neubauten müssen ausschließlich auf Basis Erneuerbarer Energien betriebsfähig werden.
- HINWEIS: Die Förderung ist befristet und an die Verfügbarkeit von Bundesmitteln gebunden.

**VEREINBAREN SIE NOCH HEUTE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN ...**

- Für ein Grundstück.
- mit einem Preis unter dem Bodenschwert
- in wertstabiler Lage
- mit hochpreisigen Wohnraum in naturnaher Umgebung
- mit großer Verkehrsanbindung
- mit Aussenpark

Max Hellmann  
Ansprechpartner Vertrieb  
max.hellmann@pallas.de  
+49 179 1468009

Verkauf durch  
Eggn GmbH  
Ludwigstraße 1  
94199 Huthorn

Übersicht mit allen infos



Luftbild

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



ICKING / IRSCHENHAUSEN

# EXKLUSIVE LAGE MIT BERGBLICK



Atemberaubender Panoramablick  
auf die bayerischen Alpen –  
direkt vom Grundstück.



4 BAUGRUNDSTÜCKE  
MIT CA. 610 M<sup>2</sup>

1.050 € / M<sup>2</sup>



BAUGENEHMIGUNG  
VORHANDEN



COURTAGEFREI &  
SOFORT VERFÜGBAR

4 MODERNE DOPPELHAUSHÄLTEN  
ZWEI DOPPELHÄUSER MIT CARPORTS

EXKLUSIVE  
LAGE  
MIT BERGBLICK

## PLANUNGSSICHERHEIT MIT GENEHMIGTEM BAUKONZEPT

Die vorliegende Baugenehmigung umfasst die Errichtung von vier modernen Doppelhaushälften, realisiert als zwei Doppelhäuser mit zugehörigen Carports.



2 VOLL-  
GESCHOSSE  
PLUS KELLER-  
GESCHOSS



MODERNE  
BAUKÖRPER  
MIT KLARER  
FORMENSPRACHE



WOHNFLÄCHE  
CA. 120 M<sup>2</sup>  
PRO DOPPEL-  
HAUSHÄLFTE



PRIVATE  
GÄRTEN &  
CARPORTS  
FÜR ALLE  
EINHEITEN

### PREMIUMLAGE & INFRASTRUKTUR



1,5 km

S-BAHN ICKING (S7)  
Direkte Verbindung nach München



20 km

MÜNCHEN INNENSTADT  
Schnelle Anbindung an die Landeshauptstadt



6 km

AUTOBAHN A95  
Optimale Fernverkehrsanbindung



8 km

WOLFRATSHAUSEN  
Einkaufs- und Versorgungszentrum



8 km

STARNBURGER SEE  
Naherholungsgebiet mit Freizeitmöglichkeiten

### IHR FINANZIERUNGSVORTEIL: KFW-FÖRDERUNG



- ✓ **GRUNDLAGE:** Das Projekt ermöglicht die Errichtung von Effizienzhaus 55 (EH-55) Neubauten.
- ✓ **FÖRDERPROGRAMM:** Befristete Wiederaufnahme der KfW-Förderung für EH-55 Neubauten (integriert in „Klimafreundlicher Neubau“).
- ✓ **FINANZIERUNG:** Förderkredite von bis zu 100.000 € pro Wohneinheit mit zinsverbilligten Konditionen.
- ✓ **SICHERHEIT:** Die Antragstellung kann sofort über Ihre Hausbank erfolgen.
- ✓ **VORAUSSETZUNG:** Neubauten müssen ausschließlich auf Basis Erneuerbarer Energien beheizt werden.
- ✓ **HINWEIS:** Die Förderung ist befristet und an die Verfügbarkeit von Bundesmitteln gebunden.



### VEREINBAREN SIE NOCH HEUTE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN ...

... für ein Grundstück:

- ✓ mit einem Preis unter dem Bodenrichtwert
- ✓ in wertstabiler Lage
- ✓ mit hochwertigem Wohnraum in naturnaher Umgebung mit guter Verkehrsanbindung
- ✓ mit Alpenblick



Max Heilmann  
Ansprechpartner Vertrieb



max.heilmann@heilyx.de



+49 179 1468009



Verkauf durch  
Eign GmbH  
Lebersberg 1  
94116 Hutthurm