

Exposé

Doppelhaushälfte in Icking

Energieeffiziente Doppelhaushälfte provisionsfrei im idyllischen Icking-Attenhausen



Objekt-Nr. OM-470441

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.280.000 €**

Ansprechpartner:
Attenhaus Icking

82057 Icking
Bayern
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	172,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Jedes Haus hat seine eigene Geschichte und manchmal einen ganz eigenen außergewöhnlichen Charakter.

Als wir im Jahr 2005 in Oberbayern, im begehrten südlichen Raum von München, dieses Grundstück entdeckten, waren wir fasziniert von der idyllischen Lage Attenhausens, einem Ortsteil von Icking. Die landschaftliche Schönheit entfaltet sich tatsächlich voll und ganz, wenn man aus Icking heraus auf der Hochebene über den Ortsteil Walchstatt nach Attenhausen fährt, einen Halt an der sogenannten Walchstätter Höhe macht und hier den Blick vom Wendelstein, über Karwendel- und Wettersteingebirge mit Zugspitze bis zum Ammergebirge und über das wunderschöne Isartal schweifen lässt, der atemberaubend ist und sich zu jeder Jahreszeit neu, farbenfroh und unglaublich vielseitig gestaltet. Wir Attenhauser erreichen diesen Aussichtspunkt, für den Münchener extra einen Abstecher einplanen, in wenigen Schritten.

Unser Entschluss stand nach allem, was wir vorher schon in der gesamten Umgebung gesehen hatten, schnell fest und haben ihn im Nachhinein niemals bereut. Hier wollten wir als Familie mit 4 Kindern unser Haus bauen und haben es in die Tat umgesetzt. So zogen wir nach einem zügigen Hausbau im Januar 2006 ein und waren überglücklich, unser eigenes Heim zu haben. Im Jahr 2007 wurde hier unser 5. Kind im bald von allen liebevoll genannten „Attenhaus“ geboren.

Was wir vorher nicht wussten und bald besonders schätzen lernten, ist die besonders geschützte Lage des Hauses, die es ermöglichte, sogar im Januar und Februar an sonnigen Tagen mit Fön im T-Shirt auf der Terrasse Mittag zu essen. Dadurch ist auch ein besonders energieeffizientes Heizen möglich, da man an solchen Tagen die Heizung im Winter bereits ab 11 Uhr wieder ausschalten kann. Dagegen bleibt im Sommer im gesamten Haus ein angenehmes kühles Raumklima erhalten durch den Bau mit hochwärmedämmenden Luftkammerziegeln.

Wir sind eine in der Region nicht unbekanntere Musikerfamilie, die durch beliebte Konzerte in Bayern auf sich aufmerksam gemacht hat. Hier in unserem Rückzugsort konnten sich die Talente unserer Kinder optimal entfalten. Das Attenhaus war demnach stets von Musik durchflutet, nicht zuletzt durch die unvergesslichen Hauskonzerte mit namhaften Künstlern, unsere eigenen Kinder, von denen zwei inzwischen Profimusikerinnen sind, eingeschlossen.

Für Attenhausen ist sogar ein eigenes kurzes Attenhausenlied entstanden, das jedes mal lautstark, zweistimmig, auf bayerisch und im Kanon gesungen wurde, sobald wir das Ortsschild passierten, wenn wir nach einer längeren Urlaubsreise zurückkamen. Es gibt noch unzählige Insider, die in unserer Familie in dieser Zeit entstanden sind und die unglaublichsten Geschichten, die Bücher füllen würden.

Wir sind uns darüber im Klaren, dass es ein Privileg und keine Selbstverständlichkeit ist, an so einem unbeschreiblich schönen Ort, im für uns schönsten Attenhaus mit dem allerschönsten Garten gelebt zu haben, dass die Hoffnung Wirklichkeit werden konnte, dass wir als Familie 20 Jahre lang eine überaus glückliche Zeit unter besten Bedingungen miteinander verbringen konnten. Es war sicher eine der wichtigsten und besten Entscheidungen in unserem Leben. Diese Zeit hat uns als Familie geprägt. Es ist kein Zufall, dass sich Kinder unter solchen optimalen Bedingungen, wenn man diese bewusst ausschöpft, zu glücklichen und kreativen Menschen entwickeln können.

Ausstattung

- DHH, Baujahr 2006, Niedrigenergiehaus (Ziegel), weiße Wanne
- 150qm Wohnfläche, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Keller
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss und den beiden Bädern
- 22qm Nutzfläche im Hobbyraum mit Heizung im Keller
- 600qm Grundstück
- 6 Zimmer

- neue Einbauküche mit effizienten E-Geräten (2022)
- großes Bad mit großer Eckbadewanne, 2 Waschbecken und Dusche (renoviert 2025)
- Gästebad mit WC und Dusche (renoviert 2025)
- voll unterkellert: Waschkeller, Sauna (3. Duschanschluss vorhanden), Hobbyraum mit Heizung
- Dachgeschoss ausgebaut, offener Sichtdachstuhl, mit Balkon (nach Osten) überdacht (Katzengaube)
- Balkon (nach Süden) im Obergeschoss überdacht
- Heizung: Flüssiggas (Tank unterirdisch im Garten, darüber Rundbank)
- große Terrasse nach Süden
- Carport für 2 PKW und 2 Stellplätze
- Baugenehmigung für Doppelgarage vorhanden

SONSTIGE AUSSTATTUNG

- Breitband-Glasfaser-Anschluss ins Haus
- PV-Anlage mit Speicher und Wallbox
- traumhafter Garten mit sehr schöner Bepflanzung
- Zisterne für 4000l und Pumpe
- massives neuwertiges Blockbohlen-Gartenhaus

INFRASTRUKTUR

- Naturnah mitten im Grünen in der Region Oberbayern mit hohem Freizeitwert
- 20 min nach München über A95
- 8 min nach Wolfratshausen
- 12 min nach Starnberg
- S-Bahn Anschluss S7 in Icking
- Bushaltestelle mit Anbindung nach Icking, Wolfratshausen und Starnberg
- 10 min zum Naherholungsgebiet Starnberger See
- 5 min zum Buchsee
- 30 min bis zu den Alpen
- im Winter Einstieg in die Langlaufloipe 250m vom Haus entfernt
- Hofladen mit einheimischen Produkten in Attenhausen
- REWE Supermarkt und weitere Einkaufsläden in Icking
- Kindergärten in Dorfen und Icking,
- Grundschule und Gymnasien in Icking und Koster Schäftlarn sowie Realschule in Wolfratshausen
- Konzertverein Klangwelt Klassik, Konzerte,
- Musikinstitut in der Grundschule Icking und Musikschule in Wolfratshausen
- Loisachhalle Wolfratshausen: Konzerte, Messen, Ausstellungen

- Ärzte (auch in Icking), Apotheken und Krankenhaus in Wolfratshausen und Starnberg, Tierarzt in Walchstatt

- Sportvereine und -anlagen (Fußball, Volleyball, Tennis, Turnverein, Ski, Fitness u.a.), Tennisplätze, Beachvolleyballplatz, Golfplatz, Reitställe, Reithalle

- Hotel Klostermaier, Ferienwohnungen, Gastwirtschaften

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Berufsleben, Familie und Freizeit miteinander verbinden

Das man sich quasi im logistischen Mittelpunkt dieser wichtigen Lebensinhalte befindet, ist für die Ausgewogenheit einer Arbeits-, Familien und Freizeitgestaltung von ungeheurem Wert. Es ist eben nicht nur wichtig, nach Entfernungen zur Arbeit, zu Schulen und Kindergärten zu fragen, genauso wichtig ist es, die Entfernungen zur Natur, zu den nächsten Erholungsorten zu bedenken. Sind diese Wege zu weit entfernt, können lange Bahn- und Autofahrten mehr Stress als Erholung erzeugen.

Die Freizeitmöglichkeiten, die sich in dieser Region in unmittelbarer Nähe befinden, waren für uns als aktive Familie besonders wichtig und wurden hoch geschätzt und ausgiebig genutzt. Dass wir in einer der beliebtesten Region von Oberbayern leben, wo andere Menschen ihren Urlaub verbringen, zeigten die häufigen Besuche von Freunden. Wir haben es geliebt, im Sommer so oft es ging, zum Starnberger See zu fahren, der in ein paar Minuten zu erreichen ist. Ebenso die Ausflüge in die nahegelegenen Berge, von denen man die ersten Wanderziele bereits ab 25 Minuten Fahrt erreicht, sowie die ersten Skigebiete im Winter. Sehr beliebt sind die gepflegten Langlaufloipen, mit Einstieg quasi vor der Haustür, die sich ab Walchstatt über Attenhausen bis zum Golfplatz Bergkramerhof erstrecken.

In dieser Art gestaltete sich unser Familienleben über 20 unvergessliche Jahre. Irgendwann sind die Kinder erwachsen, ziehen aus und bauen sich ihre eigenen Lebenswege.

Da wir uns nun als übriggebliebene Eltern von inzwischen ausgeflogenen erwachsenen Kindern wohnlich verkleinert haben, möchten wir einer neuen Familie Platz machen und wünschen dieser, dass ihnen all das Positive zuteil wird, das uns geprägt hat, dass die Kinder dieser Familie die Möglichkeit haben, in diesem vielversprechenden Umfeld aufzuwachsen und die Eltern genau wie wir die Vorteile dieses entschleunigten herrlichen Lebens genießen können. Wir sprechen hier immer von Familien mit Kindern, da das unsere gewohnte persönliche Konstellation war. Natürlich ist dieses schöne Haus und der einladende Garten auch für Paare ohne Kinder, zukünftige Eltern oder ein Leben mit Haustieren geeignet.

Melden Sie sich gern bei uns, stellen Sie die Fragen, die Sie bewegen. Kommen Sie vor allem vorbei, gern mehrmals, um sich selbst von allem zu überzeugen, denn kein noch so schönes Foto kann letztlich den so wichtigen authentischen Eindruck vermitteln.

Nehmen Sie sich ausreichend Zeit und machen Sie sich ein eigenes Bild von Haus und Garten mit der Option, alles völlig frei nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Erkundung der Umgebung sei dabei nicht zu vergessen.

Preisvorschläge sind auf jeden Fall verhandelbar. Scheuen Sie sich nicht, dieses ausschlaggebende Thema mit uns offen anzusprechen und Optionen zu diskutieren.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und laden Sie herzlich ein, alles zu besichtigen!

Kontakt: Mobil: 0171 4368493

Lage

Die Mikrolage war für uns perfekt, kurze Wege zur S7, der A95 und zu den nächsten Städten Wolfratshausen und Starnberg, zu Schulen, Kindergärten, Gesundheitsversorgung Einkaufsmöglichkeiten. In Attenhausen gibt es seit neuester Zeit sogar einen Hofladen.

Trotzdem weit genug weg von allem Trubel zu sein und dafür Ruhe, Natur und Landleben voll und ganz zu genießen, war für uns von unschätzbarem Wert.

Für uns war der Dorfener Kindergarten als kleiner familiärer Kindergarten mit einem herrlichen Garten hoch über Wolfratshausen der Favorit. Die Konzepte mit denen man hier gearbeitet hat, welche den Kindern sportliche Aktivitäten bis hin zu den Anfängen des professionellen Kletterns, die Begegnung mit der unmittelbar umgebenden Natur, musikalische Angebote und eine hervorragende Vorbereitung auf den Schuleintritt boten, fanden wir großartig. Für uns aus Attenhausen war es ein kleiner Spaziergang oder ein sehr kurzer Fahrradweg zu unserem Kindergarten. Dieser ist jedoch so beliebt, dass sogar Familien aus Irschenhausen (Ortsteil nordwestlich von Icking) dort ihre Kinder anmelden.

Da wir beide abwechselnd in München gearbeitet haben, war es uns wichtig, unseren Lebensmittelpunkt – unser Familienleben an diesem für uns schönsten Rückzugsort zu wissen, an dem es für das Glück und den Werdegang unserer Kinder und für uns als Eltern die besten Voraussetzungen gab. Hier konnte man sofort in den stressfreien und entschleunigten Modus wechseln, ausruhen und abtauchen, umso bequemer, als nach Corona das Homeoffice immer verbreiteter wurde. All unsere Kindern haben sich trotzdem nicht gescheut, sich später für den längeren Schulweg zu einem namhaften und vielseitiger gestalteten Münchner Gymnasium und somit gegen den bequemen kurzen Weg nach Icking zu entscheiden, wo es zwei Gymnasien und ein weiteres in Kloster Schäftlarn gibt. Der kurze Fahrradweg zur S-Bahn und die damit verbundene körperliche Aktivität vor und nach einem Alltag, der vorwiegend von sitzender Haltung geprägt ist, hat allen gut getan. Als Schlechtwettervariante konnte man jederzeit auf die bequeme Möglichkeit, 5 Minuten mit dem Auto zu fahren, zurückgreifen, besonders kostengünstig, wenn man das E-Auto gleich an der vorhandenen Wallbox laden kann, außerdem die Busanbindung 973. Somit waren unsere Kinder, vor allem später als Jugendliche eng mit dem Münchner Stadtleben verbunden und haben es andererseits hoch geschätzt, sich immer in ihr geliebtes Elternhaus in Attenhausen mit dem herrlichen Garten und dem hohen Freizeitwert außerhalb Münchens zurückzuziehen. Das haben sie uns besonders im Nachhinein als junge Erwachsene, die inzwischen ihre eigenen Wege gehen, immer wieder bestätigt.

Für Berg- oder Stadtausflüge kommt einem die Höhenrainer Auffahrt auf die A95, die in nur 2 Minuten erreichbar ist, zugute und idealerweise wird Attenhausen durch einen bewaldeten Höhenzug optimal von der Autobahn abschirmt. Nicht zu unterschätzen ist der große Zeitvorteil durch die Nähe der Autobahnauffahrt, wenn man nach Starnberg (in 12 Minuten) und nach München (in 20 Minuten und 30 bis in die Innenstadt) fahren möchte, um entweder zur Arbeit zu fahren oder die vielseitigen kulturellen Angebote der Großstadt zu nutzen. Alles in allem ein idealer Ort, der Naturnähe und logistische Anbindung perfekt vereint.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafrum im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche



Flur

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafrum 3

Exposé - Galerie



Schlafraum 1



Schlafraum 1

Exposé - Galerie



Schlafraum 2



Schlafraum 2

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Eckbadewanne

Exposé - Galerie



Bad



Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio



Dachstudio

Exposé - Galerie



Balkon mit Katzengaube



Sauna

Exposé - Galerie



Sauna



Waschkeller

Exposé - Galerie



Keller



Hobby- und Spielraum

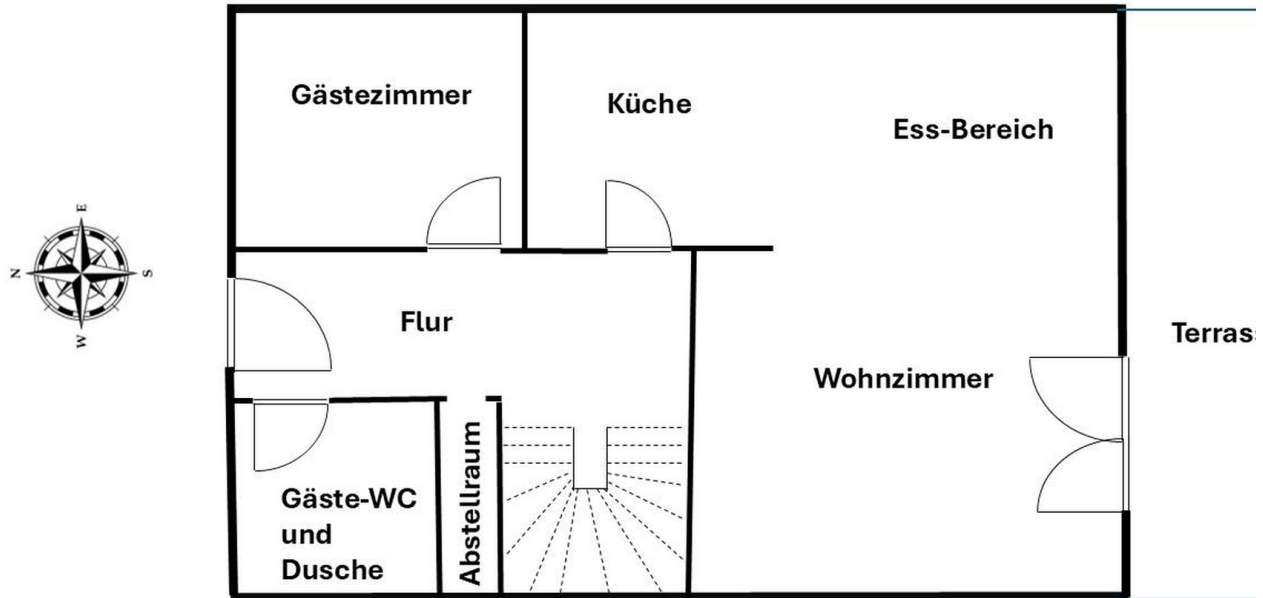
Exposé - Galerie



Hobby- und Spielraum

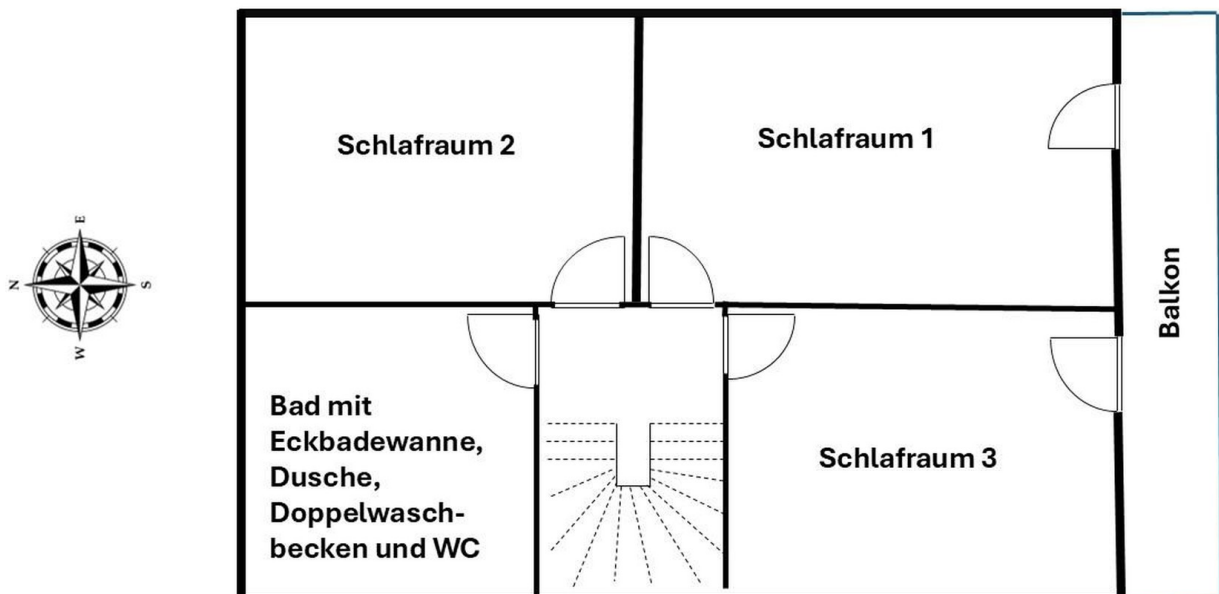
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Erdgeschoss

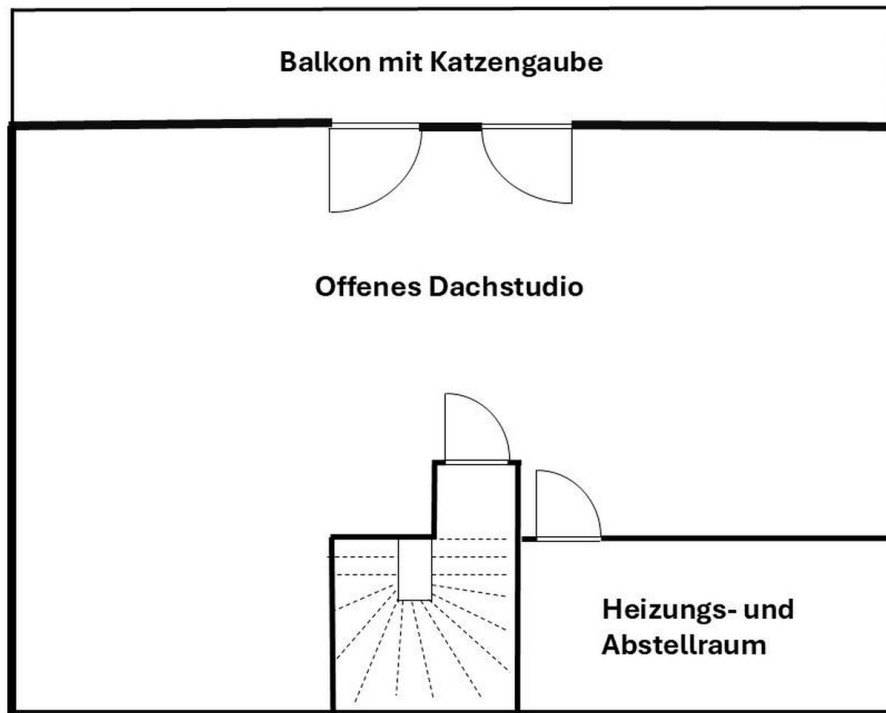
Obergeschoss



Obergeschoss

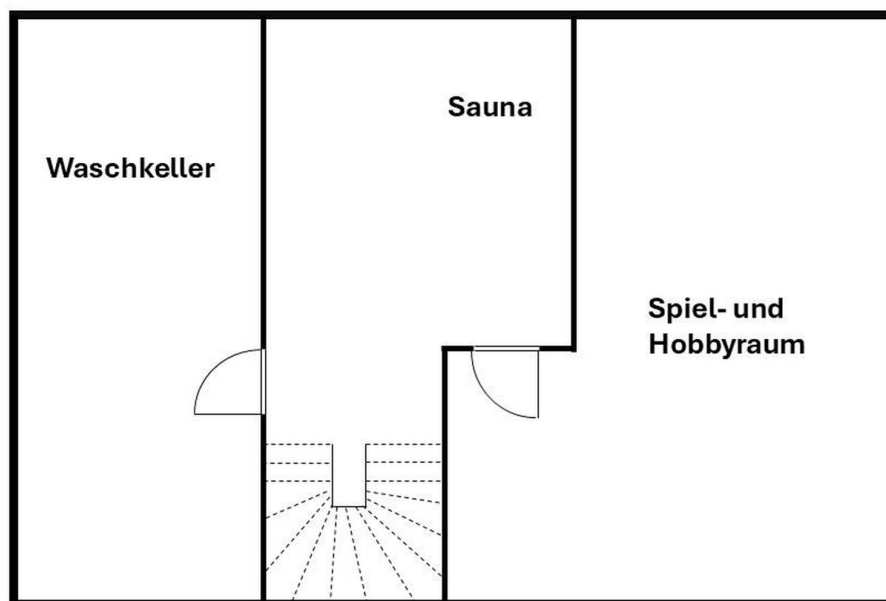
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Dachgeschoss

Kellergeschoss



Keller