

Icking

Wohnen mit Weitblick – XXL Doppelhaushälfte mit Einzelhauscharakter auf ca. 746 m² Grund

Property ID: 25289004_1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.997.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 746 m²

Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

At a glance

Property ID	25289004_1
Living Space	ca. 270 m²
Rooms	10
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1982
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.997.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 68 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	75.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.04.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

The property

VP

VON POLL

FINANCE

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

**WIR FINANZIEREN ALLES –
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung,
überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären,
welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Finanzieren
Pfung & mehr

GRÜNKIT FREE

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag
von 350.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand per 05.08.2025

www.von-poll-finance.com



Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

A first impression

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.

Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

All about the location

Icking zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Umland von München – eine Gemeinde, die für ihre ruhige, naturnahe Umgebung und ihre hohe Lebensqualität bekannt ist. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Isartals, bietet Icking ein stilvolles, familienfreundliches Wohnumfeld, das besonders bei Menschen geschätzt wird, die die Nähe zur Stadt ebenso suchen wie den Rückzug ins Grüne.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Icking (Linie S7) ist vom Ortskern aus gut erreichbar und verbindet Sie in etwa 30 Minuten direkt mit der Münchner Innenstadt. Die nahegelegene B11 und die Autobahn A95 ermöglichen zudem eine schnelle Anbindung mit dem Auto in Richtung München oder Garmisch-Partenkirchen.

Auch die Nahversorgung ist gesichert: Im Umkreis von wenigen Fahrminuten befinden sich Supermärkte, Bäcker, Apotheken und weitere Dienstleister des täglichen Bedarfs. Für größere Besorgungen bieten die benachbarten Städte Wolfratshausen und Geretsried ein umfangreiches Angebot.

Familien finden in Icking ein ausgezeichnetes Bildungsumfeld: Neben Kindergärten – darunter ein Waldorfkindergarten – gibt es eine Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen wie das renommierte Rainer-Maria-Rilke-Gymnasium sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Auch die Munich International School in Starnberg sowie das traditionsreiche Kloster-Gymnasium in Schäftlarn liegen in komfortabler Pendeldistanz.

Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Innehalten ein. Wer das Naturerlebnis sucht, findet in Icking keinen Kompromiss, sondern ein echtes Zuhause.

Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

Other information

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.

Property ID: 25289004_1 - 82057 Icking

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com