



82057 Icking

Erstbezug: Exquisit modernisierter Landsitz mit besonderem Charme, Alpenblick und hoher Privatsphäre



5.580.000 €

Kaufpreis

429 m²

Wohnfläche

1292 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sonja Becker

Tel.: +49 89 15 94 55-58

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	429 m²
Nutzfläche	629 m²
Grundstücksfläche	1.292 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	5.580.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.11.2033
Baujahr (Haus)	1949
Endenergiebedarf	127,61
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1949
letzte Modernisierung	2025
Zustand	vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Österreichisches Eichen-Dielenparkett, handgehobelt und geölt, auf allen drei Wohngeschossen (ausgenommen die Bäder); hohe weiße Sockelleisten mit Profil; Feinsteinzeug in Naturstein-Optik im Untergeschoss
- Fußbodenheizung auf allen drei Wohngeschossen und im Untergeschoss; elektrische Fußbodenheizung im separaten Büro
- Raumgliedernder Panoramakamin im Wohn-/Essbereich
- Exquisite Schreinerküche mit Fronten aus Räuchereiche-Furnier und beidseitig bedienbarer Koch-/Essinsel (ca. 4,90 m lang) mit Naturstein-Arbeitsfläche (Marmor „Sofita Beige“), ausgestattet mit breitem Flächeninduktions-Kochfeld samt Muldenabzug, Backofen, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination (alles Miele), unterbündig eingebautes Spülbecken mit mattschwarzer Armatur, drei Leuchten über der Koch-/Essinsel und Sideboard mit Marmorplatte
- Masterbad mit Gartenzugang, gestaltet mit großformatigem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit freistehender Wanne (Hoesch), Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Echtglas-Abtrennung, Doppelwaschtisch samt Unterschrank, Axor-Armaturen und Spiegel, Deckenspots und separatem WC
- Drei Ensuite-Duschbäder im Oberschoss, gestaltet mit großformatigem, hellem Feinstein, ausgestattet jeweils mit bodengleicher Rainshower-Dusche samt Echtglas-Duschabtrennung, weißem Waschtisch samt Aufsatzbecken (Villeroy & Boch) und Axor-Armatur sowie WC
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Edle Schreiner-Maßeinbauten auf allen vier Geschossen, teils mit Fronten aus Räuchereiche-Furnier, teils mit mattweißen Fronten, mit perfektem Innenleben und teils mit LED-Innenbeleuchtung
- Umfassendes Lichtkonzept, bestehend aus Einbauspots, LED-Lichtbändern und Lichtvouten
- Maßgeschreinerte Kassetten Türen mit mattweißem Finish und mattschwarzen Design-Beschlägen
- Maßgeschreinerte Holz-Sprossenfenster, 3-fach isolierverglast
- Finnische Sauna (Harvia) mit Panorama-Glaswand und anschließender Dusche, gestaltet mit Feinstein in Marmor-Optik, ausgestattet mit Handbrause und Rainshower
- LAN-Verkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (BioCat)
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Tor und Starkstromanschluss
- Bürohaus: geöltes Eichen-Dielenparkett wie im Haupthaus, elektrische Fußbodenheizung und Einbauten
- Garten mit gekiester Terrasse, weitläufiger Rasenfläche und immergrüner Hecke als Sichtschutz
- Patio mit Natursteinbelag, charmanter Bepflanzung und Außenkamin
- Dachterrasse mit Holzbelag



Beschreibung

Das Hauptgebäude begeistert durch seine individuelle Anmutung, die an den englischen Landhaus-Stil erinnert. Ein Säulengang zur Haustür, ein Ecktürmchen mit Wetterfahne, ein Süderker und das tief herabgezogene Walmdach mit schindelverkleideten Gauben vermitteln gleichermaßen Repräsentanz wie Heimeligkeit. Teils bodentiefe Sprossenfenster unterstreichen diesen Eindruck.

Das intelligent geplante, familiengerechte Raumangebot erstreckt sich über ca. 429 m². Neben einem weitläufigen Wohn-/Essbereich mit anschließender Bibliothek/Arbeitszimmer, einer atemberaubenden Wohnküche und einem luxuriösen Masterbereich stehen drei weitere Schlafzimmer, jeweils mit Bad, sowie ein Dachstudio zur Verfügung. Im Untergeschoss befindet sich neben Abstell- und Hauswirtschaftsflächen ein Spa-Bereich mit Sauna und Fitnessraum. Ein beheizbares separates Büro oder Atelier ergänzt das Haupthaus.

Mit besonderem Stilgespür ausgesuchte Materialien und exquisite Maßeinbauten vermitteln unprätentiöse Extravaganz und kosmopolitisches Flair. Die Ausstattung zeugt über alle vier Geschosse von erlesenem Geschmack und höchstem Qualitätsbewusstsein. Eine stylische Einbauküche, geöltes Dielenparkett, ein umfassendes Lichtkonzept und elegantes Baddesign sind Teil des hochklassigen Domizils. Eine Doppelgarage und Außenstellplätze komplettieren das Villenanwesen in naturnaher Traumlage.

Lage

Die eigenständige, historisch gewachsene Gemeinde Icking zeigt sich in einer der idyllischsten Lagen südlich von München. Icking erstreckt sich vom malerischen Isarhochufer bis auf eine Anhöhe, die atemberaubende Panoramablicke auf die Chiemgauer Berge, Wendelstein, Benediktenwand und Zugspitze bis in die Allgäuer Alpen eröffnet.

Die exklusiv von uns angebotene Landhaus-Villa befindet sich in idyllischer, absolut ruhiger Lage im Ortsteil Walchstadt. Icking bietet seinen rund 3.800 Einwohnern eine perfekte, familiengerechte Infrastruktur. Im Ort gibt es mehrere KITAS (darunter Waldorf) und eine Grundschule. Mit dem Rilke-Gymnasium und dem privaten St. Anna Colleg stehen zwei renommierte weiterführende Schulen zur Auswahl. Zum Montessori-Zentrum Biberkorn und der Munich International School (MIS) in Starnberg verkehren Schulbusse. Ein gut sortierter Supermarkt, ein Feinkostladen, ein Wochenmarkt, eine Post und eine Bank bieten alles fürs tägliche Leben; weitere attraktive Einkaufsmöglichkeiten findet man im nahen Wolfratshausen.

Außerdem gibt es in Icking eine Tennisanlage, mehrere Sportvereine, Reitmöglichkeiten und im Winter eine gespurte Loipe. In wenigen Autominuten erreicht man den Golfclub Bergkramerhof sowie den Starnberger See mit Golfplätzen, Segelvereinen und Strandbädern. Mit der S-Bahnstation „Ebenhausen-Schäftlarn“ ist eine perfekte Anbindung an den ÖPNV und in die Münchner City vorhanden.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.



















