



**82057 Icking / Walchstadt**

EFH mit kleiner ELW in Icking mit Garten in Ortsrandlage / 7 Zimmer / ca. 915 m<sup>2</sup> Grundstück



**1.200.000 €**

Kaufpreis

**248 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**915 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	248 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	915 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.200.000 €
Aussen-Courtage	Die

**Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	24.07.2033
Baujahr (Haus)	1957
Endenergiebedarf	107.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1957
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
-----------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Großzügiges Wohnzimmer mit halboffener Küche
- \*\* Küche mit angrenzender Speisekammer
- \*\* Badezimmer mit Dusche und WC
- \*\* Separates Gäste-WC
- \*\* Kamin
- \*\* Südost-Balkon
- \*\* Terrasse in Südost-Ausrichtung
- \*\* Garten grenzt direkt an eine Wiese
- \*\* Ca. 915 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- \*\* Ca. 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \*\* Idyllische Ortsrandlage
- \*\* Nähe zum Starnberger See



## Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1957 in solider Massivbauweise erbaut und besticht durch sein großzügiges Raumangebot auf einem ca. 915 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Ortsrandlage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 248 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, bietet es insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer – ideal für Familien oder Paare, die viel Platz schätzen. Der ca. 40 m<sup>2</sup> große Anbau kann nach Wunsch auch als separate Einliegerwohnung genutzt werden.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und offen gestaltet. Der zentrale Wohnbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ist direkt mit der Küche verbunden, die eine angrenzende Speisekammer besitzt. Die Bäder sind funktional ausgestattet im Erdgeschoss mit separater Dusche und WC sowie einem zusätzlichen Gäste-WC, im Obergeschoss mit Badewanne und Dusche. Im Dachgeschoss ist ein weiteres Zimmer ausgebaut, welches sich ideal als Schlafzimmer oder Arbeitsraum nutzen lässt.

Der Balkon und die großzügige, umlaufende Terrasse sind südostseitig ausgerichtet und bieten einen direkten Zugang zum Garten. Dieser grenzt an ein freies Feld und schafft somit eine besonders ruhige und grüne Wohnatmosphäre.

Das Haus ist teilunterkellert und befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des Münchner Umlands – nur wenige Minuten vom Starnberger See entfernt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Garagenstellplatz sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 1.200.000,- €.

## Lage

### Makrolage

Die Gemeinde Icking liegt im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Münchner Umland. Die Region zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung, die exzellente Lebensqualität sowie ihre Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt aus.

Der Ortsteil Walchstadt befindet sich in erhöhter Lage mit Weitblick ins Isartal und bietet eine ruhige, ländlich geprägte Atmosphäre bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur. München ist über die B11 sowie die Autobahn A95 in ca. 30–40 Fahrminuten erreichbar.

### Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohnsiedlung im Ortsteil Walchstadt der Gemeinde Icking. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken.

Die S-Bahn-Station Icking (Linie S7) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine direkte Anbindung an Wolfratshausen sowie die Münchner Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in den umliegenden Orten wie Ebenhausen, Wolfratshausen oder Icking selbst. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden.

## Sonstige Angaben



## SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

## DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.





















