



82057 Icking

Absolute Ruhe und Alpenblick: soeben modernisiertes Landhaus mit Einliegerwohnung



3.900 €

Kaltmiete

281 m²

Wohnfläche

1930 m²

Grundstücksfläche

7,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sandra Lipowy

Tel.: +49 89 15 94 55-56

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	281 m ²
Nutzfläche	464 m ²
Grundstücksfläche	1.930 m ²
Zimmer	7,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.900 €
Nebenkosten	245 €
provisionspflichtig	×
Kautionstext	3 Monatsmieten

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.11.2034
Baujahr (Haus)	1950
Energieverbrauchskennwert	195,5
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1950
letzte Modernisierung	2024
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: durchgehend verlegter Vinylboden in Holzoptik (Meister Designboden), Eichen-Dielenparkett, geölt, im Livingbereich, Fliesen im Essbereich, Feinstein in den Bädern
- Kamin mit Glastrennscheibe im Livingbereich, Kachelofenverkleidung im Essbereich
- Hochwertige Schreiner-Küche im modernen Landhaus-Stil, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen (beides Siemens), Dunstabzug, Geschirrspüler (Bosch), weißer Silgranit-Spüle (Blanco), Lichtleiste mit Ambient Light unter der Arbeitsfläche und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Tageslicht-Bad, mit hellgrauem Feinstein gestaltet, ausgestattet mit Wanne (Vigour), Walk-in-Dusche, Doppel-Waschtisch mit Marmorbecken und halbrunden Unterschränken, Armaturen von hansgrohe, beleuchtetem Spiegel und WC in separater Nische
- Duschbad (Dachgeschoss), analog gestaltet, ausgestattet mit Duschkabine, Handwaschbecken, WC, Armaturen von hansgrohe und Stauraumnische
- Gäste-WC, gestaltet mit Vinylboden in Holzoptik (Meister Designboden) mit separatem WC und Aufsatzbecken (Vigour) mit Stand-Armatur, Spiegel und Deckenleuchte im Vorraum
- Wäscheabwurf vom Erd- und Dachgeschoss
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Einliegerwohnung: Wohn-/Schlafzimmer mit Vinylboden in Holzoptik (Meister Designboden), ausgestattet mit gefliester Küchenzeile, Duschbad, gestaltet mit Feinstein, ausgestattet mit Duschkabine, Handwaschbecken, Armaturen von hansgrohe und WC
- Holz-Fenster, 2-fach verglast
- Teilweise elektrische Rollläden
- Teilweise Insektenschutzgitter
- Weiße Innentüren (2024)
- Video-Gegensprechanlage
- Terrassen, steingedeckt, ausgestattet mit Steckdosen, Beleuchtung, zwei elektrischen Markisen und Wand-Schlauchbox mit automatischer Aufroll-Funktion (Gardena) zur Gartenbewässerung
- Einzelgarage mit elektrischem Rolltor, ca. L 5,97 m x B 2,49 m x H 2,05 m; zwei Außenstellplätze



Beschreibung

Umgeben von grünen Wiesen und Feldern und eingebettet in einen traumhaften Garten, begeistert dieses charmante Anwesen mit seiner idyllischen Lage und einem faszinierenden Weitblick über die Alpenkette. Angenehm von der Straße zurückversetzt und mit einer vom traditionellen Landhaus-Stil inspirierten Architektur, strahlt das Objekt eine friedliche, ausgesprochen ruhige Wohlfühlatmosphäre aus.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 281 m². Der vorzügliche, familienfreundliche Grundriss sieht im Erdgeschoss einen offenen Wohn-/Essbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer mit Ankleide, zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer, ein Bad und ein Gäste-WC vor. Im ausgebauten Dachgeschoss liegen ein Dachstudio, ein weiteres Zimmer und ein Duschbad. Im Untergeschoss befinden sich neben einem Hauswirtschafts- und einem Heizungsraum weitere Lager- und Abstellräume mit vielseitigen Nutzungsoptionen. Hinzu kommt eine taghelle Einliegerwohnung mit eigenem Außenzugang. Eine Einzelgarage und Außenstellplätze komplettieren diese reizvolle Immobilie.

Soeben wurde das Anwesen mit großem Stilempfinden modernisiert. In diesem Rahmen wurden eine neue Schreinerküche, neue Bäder, Böden und Innentüren realisiert. Lichterfüllte, luftige Räumlichkeiten, eine Panorama-Fensterfront mit Alpenblick und ein Kamin unterstreichen den sympathischen Landhausflair. Der Garten und die Sonnenterrassen laden zur Erholung und Spiel unter freiem Himmel ein und bieten zahlreiche lauschige Sitzplätze mit spektakulärer Aussicht auf die Alpen.

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.

Das exklusiv von uns zur Miete angebotene Einfamilienhaus befindet sich in idyllischer, absolut ruhiger Lage. Icking bietet seinen rund 3.800 Einwohnern eine perfekte und familiengerechte Infrastruktur. Im Ort gibt es mehrere Kitas (darunter Waldorf) und eine Grundschule, die nur wenige hundert Meter entfernt ist. 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 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.

In Icking gibt es eine Tennisanlage, 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 „Icking“ 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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.







