

**82057 Icking**

# Ruhiges Landidyll: Großzügige Villa mit hochwertiger Ausstattung und traumhaftem Garten



Kaufpreis  
**2.670.000 €**

Wohnfläche  
**250 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

Ihr Ansprechpartner  
**RIEDEL Immobilien GmbH**

Sandra Lipowy  
+49 89 159455-0  
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Nutzfläche          | 383 m <sup>2</sup>   |
| Wohnfläche          | 250 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer              | 4                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Terrassen           | 1                    |
| Badezimmer          | 2                    |
| Schlafzimmer        | 3                    |
| Stellplätze         | 2                    |
| Grundstücksfläche   | 1.059 m <sup>2</sup> |

## Preise & Kosten

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Kaufpreis       | 2.670.000 €                           |
| Aussen-Courtage | 2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis |

## Energieausweis

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Art                       | Verbrauch     |
| Baujahr (Haus)            | 2004          |
| Wertklasse                | C             |
| Gebäudeart                | Wohngebäude   |
| mit Warmwasser            | ja            |
| Primär-Energieträger      | Erdgas schwer |
| Energieverbrauchskennwert | 77.6          |

## Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 2004     |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Kamin                  | ja          |
| Küche                  | Einbauküche |
| Gäste-WC               | ja          |
| unterkellert           | JA          |
| Gartennutzung          | ja          |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOBEN     |

## Objekt-Titel

Ruhiges Landidyll: Großzügige Villa mit hochwertiger Ausstattung und traumhaftem Garten

## Lage-Beschreibung

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.

Online-ID:  
YWHAFXXR

Objekt-Nr.:  
HS 1755



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Das exklusiv von uns zum Kauf 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 Biberkorf und der Munich International School in Starnberg verkehren Schulbusse. Ein gut sortierter Supermarkt, ein Feinkostladen, ein Hofladen, 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.

## **Ausstattungs-Beschreibung**

---

- Böden: Bambus-Parkett in den Schlafzimmern und im Hobbyraum (Untergeschoss), Fliesen in Entrée, Livingbereich, Küche und Bädern
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat steuerbar über Raumthermostate
- Holzbefuerter Kamin im Livingbereich
- Schreinerküche mit weiß glänzenden Fronten, Arbeitsflächen und Kochblock aus Naturstein, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Insel-Dunstabzugshabe, Backofen mit Dampfgarfunktion, Backofen mit Mikrowelle, Geschirrspüler (alles Siemens), Side-by-Side-KühlGefrierkombination (Liebherr), bündig eingelassener Edelstahlspüle mit Schlauchbrause-Armatur und Vitrinen-Glasschrank
- Masterbad, gestaltet mit hellen Fliesen und Mosaik in Grüntönen (Bisazza), ausgestattet mit Wanne (Villeroy & Boch), Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, zwei Waschbecken mit Unterschränken und wandhängendem Schrank (Kama), Dornbracht-Armaturen, WC und Bidet (Starck by Duravit) in separater Nische, beleuchteter Kosmetikspiegel (Keuco) und Deckenstrahlern
- Bad (Obergeschoss) mit dunklen Boden- und hellen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Glasdusche, Waschbecken mit Unterschrank (Kama), WC und Bidet, Dornbracht-Armaturen und Deckenstrahlern
- Duschbad (Untergeschoss), hell gefliest, ausgestattet mit Walk-inDusche, Waschbecken (Duravit), Armaturen von Hansa, WC und Starkstromanschluss für eine Sauna
- Gäste-WC, gestaltet mit blauen Mosaikfliesen (Bisazza), ausgestattet mit Handwaschbecken, WC und Urinal (Starck by Duravit), beleuchtetem Spiegel und Deckenstrahlern
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Schreinereinbauten: Bibliothekseinbauten und Leiter auf der Galerie
- Holz-Alu-Fenster, innen weiß, 3-fach verglast
- Elektrische Alu-Jalousien, separat und zentral steuerbar
- Teilweise innen liegende Wabenplissees
- Weiße Schleiflack-Innentüren, teilweise mit Glaseinsatz
- Wandgestaltung mit Stucco Veneziano
- Hochwertige Deckeneinbauleuchten im gesamten Haus
- Vorhangschienen
- Staubsauganlage
- Wäscheabwurfschacht
- Wasserenthärtungsanlage
- Homeway-Verkabelung
- Glasfaseranschluss
- Terrasse, überdacht mit integrierten Deckenstrahlern, steingedeckt, mit Beleuchtung, Steckdosen, Heizstrahler und Wasseranschluss
- Outdoor-Spa mit WPC-Dielen und Bodenspots, ausgestattet mit Außen-Whirlpool (Megaspas Europe)
- Garten: mit Natursteinmauern, skulpturalem Brunnen aus Cortenstahl und Aluminium-Gartenhaus
- Balkon mit WPC-Dielen, Beleuchtung und Steckdose
- Garage mit Stauraumflächen, Starkstromanschluss, Wallbox und funkgesteuertem Sektionaltor

## Objektbeschreibung

---

Klassisches Ambiente, ein weitläufiges Wohngefühl und maximale Privatsphäre: Dieses stilvolle Familiendomizil liegt absolut ruhig am Ende einer Anwohner-Sackstraße und begeistert mit Lichtfülle, ideal gegliederten Räumlichkeiten und einer hochwertigen Ausstattung.

Das großzügige Raumkonzept erstreckt sich über ca. 250 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss sieht der vorzügliche Grundriss die repräsentativen Räume wie einen offen gestalteten Livingbereich und eine angrenzende Küche vor. Rückzugsorte wie ein intelligent geplanter Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Ensuite-Bad sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer und ein Bad befinden sich im Dachgeschoss. Im Untergeschoss stehen neben Hauswirtschafts- und Technikraum mehrere Keller- und Abstellräume sowie ein gut belichteter Hobbyraum und ein Duschbad zur Verfügung. An die überdachte Terrasse schließt sich ein idyllischer, vollkommen uneinsehbarer Garten an. Ein Außen-Whirlpool sorgt für Entspannung und Wohlbefinden. Komplettiert wird diese attraktive Villa durch eine Doppelgarage mit Wallbox.

Bambusparkett, ein Kamin, schreinergefertigte Bibliothekseinbauten, stylische Bäder und edler Wandputz in Hochglanz-Optik unterstreichen den besonderen Anspruch. Eine Glaskuppel und bodentiefe Fensterfronten sorgen für überbordende Lichtfülle und ein transparentes Ambiente zum Wohlfühlen. Neben der designorientierten Ausstattung überzeugt die Immobilie auch mit ihrer ländlichen, naturnahen Spitzenlage.

## sonstige Angaben

---

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

## Impressionen

---





