



82343 Pöcking

Hochklassiges Architekten-Haus mit Indoor-Pool und Einliegerwohnung in Toplage



4.970.000 €

Kaufpreis

384 m²

Wohnfläche

1149 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Paul Schönberger

Tel.: +49 89 15 94 55-07

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	384 m ²
Nutzfläche	727 m ²
Grundstücksfläche	1.149 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.970.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	18.02.2035
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	60,2
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

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

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Personenaufzug (Orona) über alle fünf Geschosse
- Geöltes Eichen-Dielenparkett (Weitzer), natur, im gesamten Haus (ausgenommen Eingangsbereich, Bäder, Hauswirtschafts-, Technik- und Abstellräume); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung auf allen vier Wohnetagen, im Untergeschoss und im Technikgeschoss, separat steuerbar über Raumthermostate
- Panorama-Kamin (Brunner) im Livingbereich
- Zentrales Belüftungssystem (Vallox)
- Schreinerküche (Schreinerei Völkl) mit matt anthrazitfarbenen, grifflosen Fronten, Naturstein-Koch/Essinsel und Naturstein-Arbeitsflächen (Nero Star Galaxy Gold, geledert), ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld mit integriertem Abzug (Bora), Einbau-Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler (alles Siemens), Edelstahlspüle mit schwarzer Armatur (Blanco), Arbeitsflächenbeleuchtung, abgehängter Lichtvoute über der Kochinsel und LED-Lichtleiste im Oberschrank
- Gäste-WC gestaltet mit Eichen-Dielenparkett und Feinstein, ausgestattet mit Waschtisch einschl. Unterschrank (Duravit), hansgrohe-Armatur, WC (Geberit), beleuchtetem Spiegel und Deckenspots
- Bad (Dachgeschoss), analog gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Raindance mit separater Handbrause, Waschtisch einschl. Unterschrank (Duravit), hansgrohe-Armaturen, separatem WC (Geberit), beleuchtetem Spiegel, Anschluss für Badewanne oder Waschmaschine und Deckenspots
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit großformatigem taupefarbenem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Raindance mit separater Handbrause, Doppel-Waschtisch einschl. Unterschrank (Duravit), hansgrohe-Armaturen, maßgeschreinerten Einbauten, separatem Dusch-WC (Geberit AquaClean Mera Classic), Spiegel und Deckenspots
- Bad (Obergeschoss), analog gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Raindance mit separater Handbrause, Waschtisch einschl. Unterschrank (Duravit), hansgrohe-Armaturen, WC (Geberit), beleuchtetem Spiegel und Deckenstrahlern
- Wellness-Bereich (Untergeschoss): mit Indoor-Pool (ca. 10 x 3,2 m) inkl. Treppe, Massagedüsen, Gegenstromanlage, Unterwasserspots und Lichtvoute, Finnischer Sauna (Saunabau Passau, sentiotec) mit Infrarot-Panel, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Raindance mit separater Handbrause, separatem WC mit Duravit-Waschbecken, hansgrohe-Armatur, beleuchtetem Spiegel



und Deckenspots

- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Maßeinbauten: maßgeschreinerte Masterankleide (Kleiderschränke), maßgeschreinerte Einbauten in der Vorratskammer und im Masterbad
- Deckenspots im gesamten Haus
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, innen weiß, 3-fach isolierverglast; Velux-Dachfenster
- Elektrische Metallraffstores
- LAN-Verkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (BTW „Perla“)
- Video-Gegensprechanlage im Erd- und Obergeschoss, Gegensprechanlage im Dach-, Unter- und Technikgeschoss
- Terrasse, steingedeckt, mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss
- Balkone und Loggia mit Beleuchtung und Steckdosen
- Doppelgarage mit elektrischem Kipptor und Fernbedienung mit vorbereitetem Starkstromanschluss (Wallbox)
- Wasseranschlüsse in der Garage
- Solarthermie zur Unterstützung der Gasheizung
- Regenwasser-Zisterne (ca. 10.000 l) zur Gartenbewässerung, Stromanschluss für Pumpe vorhanden
- freier Kaminzug für einen möglichen weiteren Kamin (OG)
- 800 W Photovoltaikanlage inkl. Vorbereitung für Erweiterung
- SAT-TV

Einliegerwohnung:

- separater Außenzugang
- Eichen-Dielenparkett, geölt
- Fußbodenheizung und Deckenspots
- maßgeschreinerten Einbauschränken
- Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss, analog zu den anderen Bädern gestaltet und ebenso hochwertig ausgestattet
- Küchenzeile, analog zur Küche im Erdgeschoss, ausgestattet mit Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler und Abzug (alles Siemens), Edelstahlspüle mit schwarzer Armatur (Blanco)



Beschreibung

Das freistehende Haus am Hang präsentiert sich absolut ruhig in einer Anwohnerstraße und fasziniert mit einem vorzüglichen Grundriss, der Raum für individuelle Anpassungen vorsieht, mit einer exklusiven Ausstattung und einem lichterfüllten Wohlfühlambiente. Atemberaubende Fensterfronten sowie stilvolle Mauer- und Kupferdetails unterstreichen die geradlinige, elegante Architektur des 2025 fertiggestellten Neubaus.

Die Räumlichkeiten verteilen sich über ca. 384 m². Im Erdgeschoss interpretiert der exquisite Grundriss Wohnen, Essen und Kochen auf höchstem Niveau. Ein Gäste-WC rundet diese Ebene ab. Im Obergeschoss stehen ein Masterschlafzimmer sowie zwei weitere (Schlaf-)Zimmer, eine Ankleide und zwei Bäder zur Verfügung. Das Dachgeschoss bietet ein lichterfülltes Dachstudio und ein Bad. Spa-Atmosphäre vermitteln ein Indoor-Pool und eine Sauna im Untergeschoss. Hinzu kommt eine autarke, taghelle und hochwertig ausgestattete Einliegerwohnung. Lift verbindet alle fünf Ebenen, einschließlich Kellergeschoss mit Tiefgarage stufenfrei miteinander.

Höchsten Ansprüchen an Stil und Komfort wird die Ausstattung gerecht: Eichen-Dielenparkett mit Fußbodenheizung, ein Panorama-Kamin, eine edle Schreinerküche, geschmackvolle Bäder, eine zentrale Lüftungsanlage und der Spa-Bereich mit Pool und Sauna unterstreichen die Wertigkeit und lassen ein Zuhause mit hoher Ästhetik und Wohlfühlatmosphäre entstehen. Eine Doppelgarage komplettiert dieses attraktive Domizil.

Lage

Der Starnberger See, die umgebende Landschaft und die malerischen Gemeinden zählen zweifelsohne zu den schönsten, privilegiertesten Orten Deutschlands und stehen für ein niveauvolles Publikum, einen gehobenen Lebensstil und einen unvergleichlichen Freizeit- und Erholungswert. Auch Künstler und Prominente wissen diese außergewöhnlich hohe Lebensqualität zu schätzen und tragen zum exklusiven Flair dieser Region bei. Weltläufigkeit verbindet sich hier aufs Feinste mit bayerischer Tradition und Bodenständigkeit.

Die Gemeinde Pöcking liegt südwestlich der Kreisstadt Starnberg. Mit mehr als 5.500 Einwohnern bietet Pöcking eine familienfreundliche Infrastruktur. Am Ort sind Kitas, eine Grundschule und Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für gehobene Ansprüche, ausgezeichnete Restaurants, Ärzte und weiterführende Schulen findet man im unmittelbar angrenzenden Starnberg. Zur Munich International School (MIS) auf Schloss Buchhof in Starnberg verkehrt von Pöcking ein Schulbus.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt liegt absolut ruhig in einer Anwohnersackgasse (Tempo-30-Zone). Der Freizeitwert dieser Lage ist einzigartig. In der nahen Umgebung liegt der Golf-Club Feldafing, der zu den ältesten und renommiertesten Golf-Vereinen Deutschlands zählt. Hinzu kommen Yacht- und Segelvereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten.

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.







