**82343 Pöcking**

# Den Himmel nah, die Alpen im Blick: Elegante Penthouse-Maisonette mit Weitblick



Kaufpreis
**2.230.000 €**

Wohnfläche
**241 m²**

Zimmer
**6**


**Ihr Ansprechpartner**

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher
+49 89 159455-0
anfragen.sta@riedel-immobilien.de


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 298 m² |
| Wohnfläche | 241 m² |
| Zimmer | 6 |
| Balkone / Terrassen | 2 |
| Terrassen | 1 |
| Badezimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Stellplätze | 2 |
| Wohneinheiten | 3 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Hausgeld | 1.097 € |
| Kaufpreis | 2.230.000 € |
| Außencourtage | 2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis |
| provisionspflichtig | Ja |
| Heizkosten enthalten | Ja |
| stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis | 60.000 € |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2015 |
| Zustand | gepflegt |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 2015 |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 22.10.2036 |
| Ausstelldatum | 22.10.2026 |
| Endenergiebedarf | 109.2 |
| Primär-Energieträger | Gas |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Kamin | Ja |
| Küche | Einbauküche |
| Gäste-WC | Ja |
| Fahrstuhl | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung | Gas |
| barrierefrei | Ja |
| klimatisiert | Ja |
| unterkellert | Ja |
| Stellplatzart | Tief-Garage |
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |

## Objekt-Titel

Den Himmel nah, die Alpen im Blick: Elegante Penthouse-Maisonette mit Weitblick

## Lage-Beschreibung

Online-ID: QGGHCZWS

Objekt-Nr.: ETW 3864


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Gegend um den Starnberger See zählt dank ihrer privilegierten Lage im Voralpenland zu den schönsten Regionen Deutschlands und steht für ein niveauvolles Publikum, einen gehobenen Lebensstil und einen unvergleichlichen Freizeit- und Erholungswert.

Die charmante Gemeinde Pöcking liegt nur wenige Kilometer südwestlich der Kreisstadt Starnberg. Mit mehr als 5.500 Einwohnern bietet Pöcking eine gute Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Das Penthouse eröffnet spektakuläre Panoramablicke auf die Alpenkette und den Starnberger See. Der Freizeit- und Erholungswert ist hervorragend: In der Umgebung stehen renommierte Golfclubs, Segelvereine und Strandbäder zur Auswahl. Im nahen Starnberg sind exzellente Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, Ärzte aller Sparten sowie eine Vielzahl von Sportmöglichkeiten vorhanden. Mit der fußläufig gelegenen S-Bahnstation Possenhofen ist eine optimale Anbindung an die Öffentlichen vorhanden.

## Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Vinyl-Bodenfliesen in geräucherter Eichendielen-Optik mit weißen Sockelleisten auf beiden Ebenen
- Fußbodenheizung auf beiden Ebenen, steuerbar per Raumthermostate
- Split-Klimagerät (Fujitsu) auf der Maisonetteebene
- Kaminanschluss auf beiden Ebenen
- Privater Lift mit eigener Landing auf beiden Penthouse-Ebenen; stufenfreier Wohnungszugang von der Tiefgarage
- Helles, geräumiges Treppenhaus; innenliegende Wendeltreppe zur Maisonetteebene
- Einbauküche mit weißen Hochglanz-Fronten, Granit-Arbeitsflächen und Kochinsel, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld, Abluft-Inselesse, Backofen (alles Siemens), Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (beides Constructa) sowie Keramik-Spüle (Blanco) samt Armatur
- Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Boden- und taupefarbenen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne (Duravit), bodengleicher Glas-Eckdusche samt Rainshower, Doppel-Waschtisch mit Unterschrank, hansgrohe-Armaturen, großem facettiertem Spiegel, WC und Bidet (beides Duravit), Wandschränkchen, gefliester Ablage, Handtuchwärmer und Deckenspots
- Tageslicht-Duschbad mit Terrassenzugang, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Glas-Eckdusche samt Rainshower, Waschbecken (Keramag), hansgrohe-Armaturen, großem facettiertem Spiegel, WC (Duravit), Handtuchwärmer und Deckenspots
- Gäste-WC mit Fenster, ausgestattet mit Waschbecken und WC (Duravit), hansgrohe-Armatur und großem facettiertem Spiegel
- Wasseranschlüsse auf der Maisonetteebene
- Maßeinbauten: deckenhohe Garderobeneinbauten im Eingangsbereich und deckenhohe Schrankeinbauten im Ankleideraum, jeweils mit durchdachtem Innenleben, weißen Hochglanz-Fronten und Tip-on-Verschlüssen
- Weiße Kunststofffenster, 3-fach verglast; großflächige, leichtgängige Schiebetüren zu den Terrassen
- Mattweiße Innentüren mit Edelstahl-Beschlägen
- Elektrisch bedienbare Rollläden bzw. Metall-Raffstores
- Video-Gegensprechanlage mit Farb-Display auf beiden Penthouse-Ebenen
- Netzwerk-Verkabelung
- Gemeinschaftliche Wasserenthärtungsanlage (Kinetico)
- Drei Balkon- bzw. Dachterrassen mit Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen; Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss auf der Hauptterrasse; Beleuchtung und Steckdose auf den beiden weiteren Terrassen
- Gemauerter, fest verschließbarer Kellerraum (ca. 18 m²) mit Fliesenboden, Edelstahl-Regalsystem, Fenster, eigener Beleuchtung und Steckdose
- Zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragen-Einzelstellplätze (Nr. 6, 7)
- Gemeinschaftlicher Waschraum mit Fenster, Ausgussbecken und eigenem Geräteanschluss; gemeinschaftliches, abschließbares Fahrradabstellabteil in der Tiefgarage

## Objektbeschreibung

Die hochklassige Penthouse-Maisonette-Wohnung ist Teil einer exklusiven Mehrfamilien-Villa mit nur drei Einheiten, die 2015 in einem modernen, puristisch-eleganten Villenstil errichtet wurde. In begehrter Lage oberhalb des Starnberger Sees erhebt sich das Gebäude weit über einer ruhigen Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr. Mit einer Wohnfläche von ca. 241 m² und einer Nutzfläche von ca. 298 m² auf zwei Ebenen vermittelt die Wohnung echten Haus-im-Haus-Charakter und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Privatsphäre und Lebensqualität.

Eingebettet in ein gepflegtes Villenviertel mit großen, prachtvoll eingewachsenen Grundstücken bietet die Wohnanlage ein diskretes Wohnumfeld. Weite, unverbaute Blicke über den majestätischen Baumbestand bis zur Alpenkette schaffen ein besonderes Park-Flair, das zu jeder Jahreszeit begeistert.

Das Raumkonzept überzeugt durch Großzügigkeit und Lichtfülle: Auf der Hauptebene im Obergeschoss bildet der repräsentative Wohn-/Essbereich mit einer Deckenhöhe von bis zu ca. 3,82 Metern das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Glasfronten öffnen den Raum zur breiten, umlaufenden Balkonterrasse mit Süd- und Ostausrichtung. Direkt angrenzend befindet sich eine vollständig ausgestattete Einbauküche mit Kochinsel. Der separat gestaltete Schlaftrakt umfasst vier Zimmer, sowie ein Tageslicht-Masterbad und ein Tageslicht-Duschbad mit Terrassenzugang; ein Gäste-WC mit Fenster ergänzt das Angebot. Über eine Wendeltreppe oder den Lift gelangt man in die Maisonetteebene im Dachgeschoss: Das lichtdurchflutete Studio mit Dachterrasse und Fernblick bis zu den Alpen lässt sich dank Kamin- und Wasseranschluss auch als separates Refugium gestalten.

Hochwertige Materialien und durchdachte Technik prägen die gesamte Ausstattung. Fußbodenheizung auf beiden Ebenen, ein Split-Klimagerät auf der Maisonetteebene, Kaminanschlüsse auf beiden Ebenen, 3-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden bzw. Raffstores, Netzwerkverkabelung, Video-Gegensprechanlage sowie deckenhohe Maßeinbauten mit Hochglanzfronten unterstreichen das gehobene Niveau. Beide Wohnebenen sind per direktem, privatem Liftzugang stufenfrei von der Tiefgarage aus erreichbar. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum mit ca. 18 m² sowie zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragenstellplätze. Die S-Bahnstation Possenhofen ist fußläufig erreichbar, die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

## 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





















