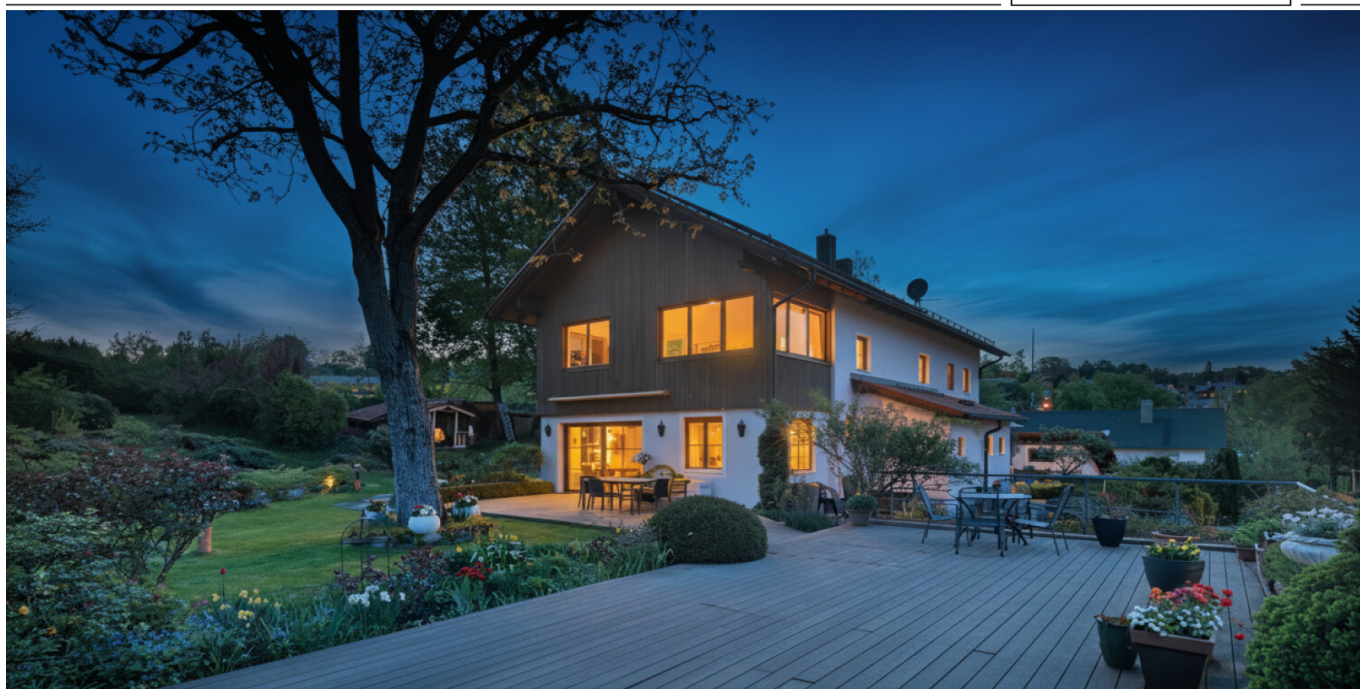


Icking

Historisches Anwesen mit parkähnlichem Grundstück und außergewöhnlicher Privatsphäre

Codice oggetto: 26225042



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 236,63 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.135 m²

Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26225042
Superficie netta	ca. 236,63 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1865
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 128 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	74.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.09.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

La proprietà



Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

La proprietà



Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

La proprietà



Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

La proprietà



Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

La proprietà



Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

La proprietà



Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

La proprietà



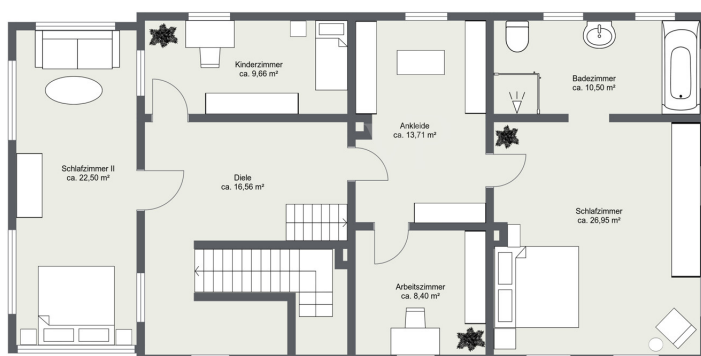
Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

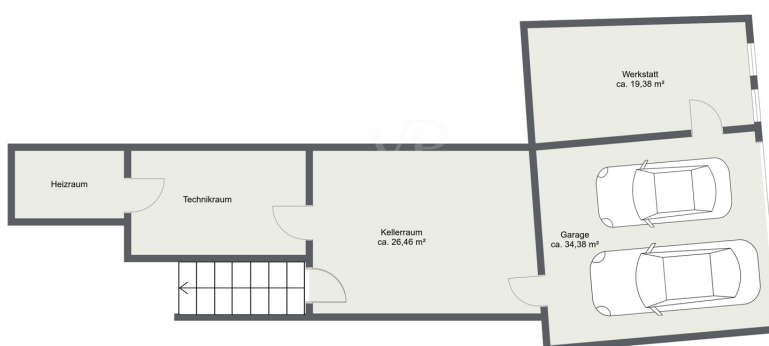
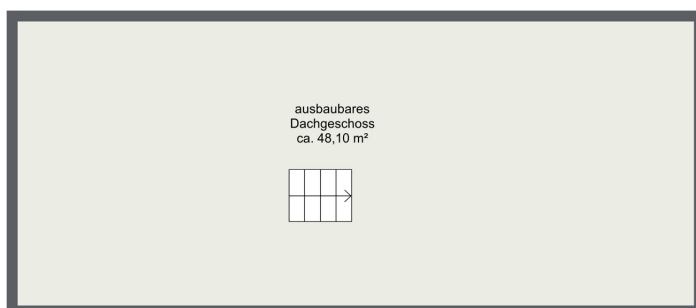
La proprietà



Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

Una prima impressione

Dieses Anwesen in Icking entzieht sich dem Gewöhnlichen. Es ist eine Immobilie, die nicht allein über Kennzahlen überzeugt, sondern über Ausstrahlung, Geschichte und eine seltene Selbstverständlichkeit, mit der sich Großzügigkeit, Charakter und landschaftliche Einbettung zu einem stimmigen Ganzen verbinden. Ursprünglich vor 1900 errichtet und über Jahrzehnte als traditionsreiches „Café Roth“ bekannt, vereint das Haus heute historische Identität mit den Ansprüchen an individuelles Wohnen auf bemerkenswertem Niveau.

Bereits das außergewöhnliche Grundstück verleiht dem Anwesen seine besondere Stellung. Auf weitläufigen 2.135 m² entfaltet sich ein parkähnlicher Außenbereich von seltener Qualität. Alter Baumbestand, blühende Beete und ein angelegter Naturteich schaffen eine gewachsene, stimmungsvolle Umgebung. Ein charmantes Gartenhäuschen fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Der Garten versteht sich als eigenständiger Lebensraum. Unterschiedliche Sitzplätze eröffnen vielfältige Blickbezüge ins Grün und schaffen Rückzugsorte mit eigener Atmosphäre. Die weitläufige Terrasse bildet den zentralen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und unterstreicht die Verbindung von Wohnen und Natur. Das Grundstück sorgt für ein hohes Maß an Privatheit und Ruhe – eine Qualität, die in dieser Form nur noch selten anzutreffen ist.

Im Inneren präsentiert sich das Haus mit einem großzügigen und vielseitig nutzbaren Raumangebot. Auf rund 235 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, entstehen klare Strukturen und Proportionen, die unterschiedlichsten Lebensentwürfen gerecht werden. Insgesamt sieben Zimmer sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss eröffnen vielfältige Perspektiven – für Familien, für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder für individuelle Nutzungskonzepte mit separaten Rückzugsbereichen.

Die besondere Geschichte des Hauses bleibt in vielen Details spürbar und verleiht den Räumen eine Authentizität, die sich nicht inszenieren lässt. Das Wohnzimmer mit offenem Kamin, einst zentraler Raum des ehemaligen Cafés, besitzt bis heute eine warme, einladende Präsenz. Das angrenzende Esszimmer mit klassischem Kachelofen schafft eine stimmige Verbindung zur Küche und weiter zur Terrasse.

Die Küche ist klar strukturiert und funktional angelegt. Eine angrenzende Speisekammer sowie ein separater Hauswirtschaftsraum ergänzen diesen Bereich sinnvoll. Ein weiteres Zimmer sowie ein Gäste-WC mit Dusche vervollständigen das Raumangebot im

Erdgeschoss.

Im Obergeschoss setzt sich die Wohnqualität in ruhiger Form fort. Das Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und Ankleide bildet einen privaten Rückzugsbereich; alternativ ließe sich die Ankleide auch zu einem zweiten Bad im Obergeschoss umgestalten, entsprechende Anschlüsse sind bereits vorhanden. Weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein großzügiger Raum mit offenem Sichtdachstuhl, teils über fünf Metern Raumhöhe und zahlreichen Fensterflächen schafft eine besondere räumliche Wirkung und wird derzeit als Fitnessraum genutzt.

Das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche Ausbaureserve und erweitert die langfristigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie.

Auch funktional überzeugt das Anwesen durch eine durchdachte Ergänzung der Wohnbereiche. Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und angeschlossener Werkstatt bietet praktischen Mehrwert. Ergänzt wird dies durch einen rund 40 m² großen Keller mit Außenzugang und direkter Verbindung zur Garage. Eine weitere Besonderheit stellt der separate Gewölbekeller dar, der sich ideal als Weinkeller oder atmosphärischer Lagerbereich nutzen lässt.

So entsteht eine Immobilie, deren Qualität weit über das reine Raumangebot hinausgeht – geprägt von Geschichte, architektonischem Charakter und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück.

Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS:

- * Historisches Wohnhaus mit Ursprung aus dem 19. Jahrhundert und besonderer Geschichte
- * Großzügiges Anwesen auf 2.135 m² parkähnlichem Grundstück
- * Weitläufiger Garten mit altem Baumbestand, Naturteich und Gartenhäuschen
- * Sonnige Terrasse mit fließendem Übergang zwischen Haus und Außenbereich
- * Ca. 235 m² Wohnfläche mit insgesamt sieben Zimmern
- * Wohnzimmer mit offenem Kamin und Esszimmer mit klassischem Kachelofen
- * Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und Ankleide
- * Beeindruckender Raum mit offenem Sichtdachstuhl und über fünf Metern Höhe
- * Ausbaufähiges Dachgeschoss mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial
- * Rund 40 m² großer Keller sowie separater Gewölbekeller
- * Doppelgarage mit elektrischem Tor und angeschlossener Werkstatt
- * Umfassende Modernisierungen seit 1999: Fenster, Bäder, Leitungen
- * Wärmepumpe 2025 als alleiniger Energieträger
- * Photovoltaikanlage mit 5 kW Speicher (2025)
- * Wallbox für Elektrofahrzeuge (2023)
- * Glasfaseranschluss für modernes Arbeiten und Wohnen

Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

Tutto sulla posizione

Icking verkörpert als exklusiver Wohnstandort im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und gehobenem Lebensstil. Die Gemeinde besticht durch ihre hochwertige Infrastruktur und die Nähe zur pulsierenden Metropole München, was sie besonders für Familien attraktiv macht, die Wert auf ein sicheres, naturnahes Umfeld mit gleichzeitig guter Anbindung legen. Das Angebot an luxuriösen Einfamilienhäusern und Villen unterstreicht die exklusive Wohnqualität und schafft Raum für ein behagliches Familienleben in einer der begehrtesten Regionen Bayerns.

Die unmittelbare Umgebung von Icking bietet jungen Familien eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Leben bereichern. Sportbegeisterte finden in nur wenigen Gehminuten diverse Sportanlagen und den Tennisclub TC Icking, die zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien einladen. Für die Kleinsten stehen mehrere liebevoll gestaltete Spielplätze in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die zum Spielen und Entdecken einladen. Die Gemeinde mit ihrem Rathaus als zentralem Anlaufpunkt schafft ein starkes Gemeinschaftsgefühl und fördert ein sicheres, familienfreundliches Miteinander.

Bildungseinrichtungen sind in Icking hervorragend vertreten und liegen in angenehmer Nähe: Vom Waldorfkindergarten bis zum renommierten Rainer-Maria-Rilke-Gymnasium sind alle wichtigen Schulen in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Dies ermöglicht kurze und sichere Wege für Kinder und Jugendliche und unterstützt eine ausgewogene Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gewährleistet, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind, ergänzt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Icking ist nur etwa vier Gehminuten entfernt und verbindet die Gemeinde komfortabel mit München und der umliegenden Region.

Für Familien, die ein behütetes, naturnahes und zugleich infrastrukturell bestens erschlossenes Zuhause suchen, bietet Icking eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier wachsen Kinder in einem sicheren Umfeld auf, während Eltern die Vorzüge einer wohlhabenden und lebendigen Gemeinde genießen – ein Ort, an dem sich Zukunftsträume verwirklichen lassen.

Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26225042 - 82057 Icking

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com