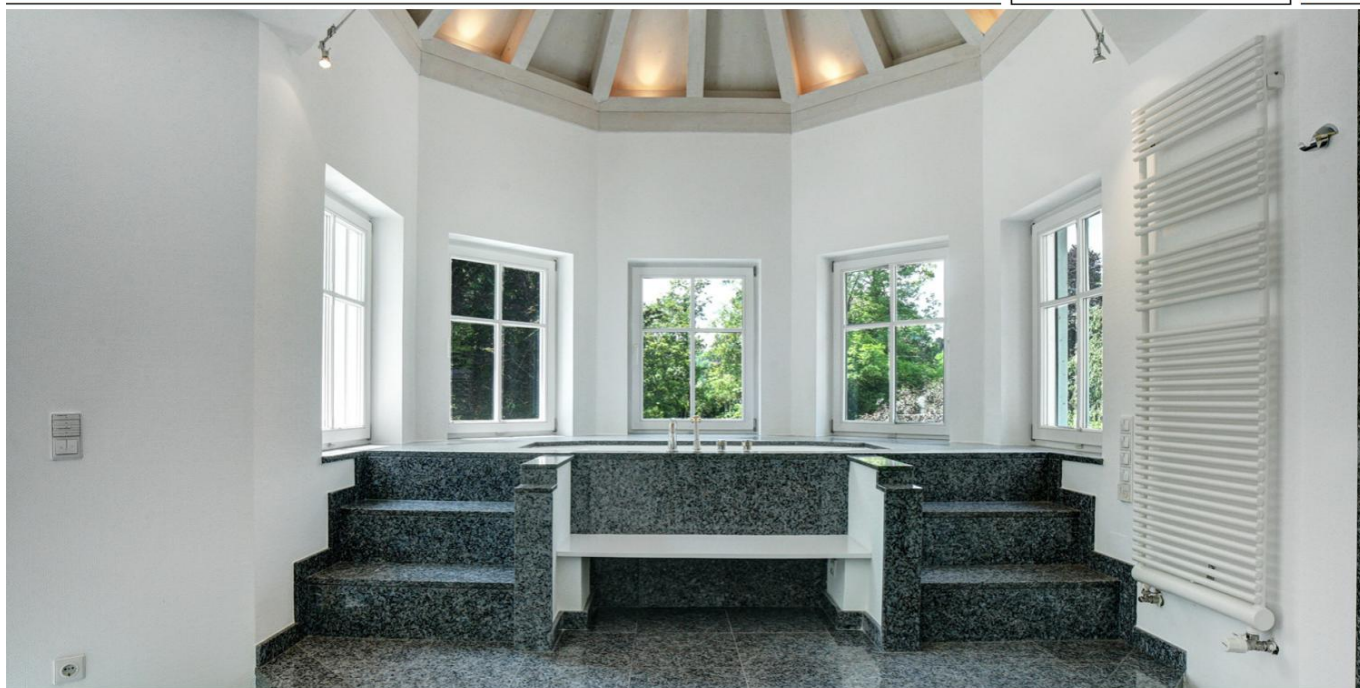


Icking / Dorfen – Icking

## Über 8000 m<sup>2</sup> Grundstück - Exklusive Villa mit einzigartigem Baustil

Número de propiedad: 25289007\_1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 3.970.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 419 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 8.275 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25289007_1        |
| Superficie habitable | ca. 419 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 8.5               |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 4                 |
| Año de construcción  | 2000              |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Garaje        |

|                                |                                                                              |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 3.970.000 EUR                                                                |
| Casa                           | Villa                                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                         |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                       |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón |

Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | ELECTRICITY                    | Consumo de energía final                            | 34.40 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 03.06.2034                     | Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Fuente de energía                   | Eléctrica                      | Año de construcción según el certificado energético | 1999                   |

Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## La propiedad



Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## La propiedad



Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## La propiedad



Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## La propiedad



Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## La propiedad



Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## La propiedad



Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## La propiedad



Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## La propiedad



Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung,  
überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären,  
welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

Reservieren Sie sich  
jetzt Ihren Termin

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettokreditrahmenbetrag  
von 250.000 €

**3,67% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollamortisation  
3,28% p.a. gebundener Sollzins

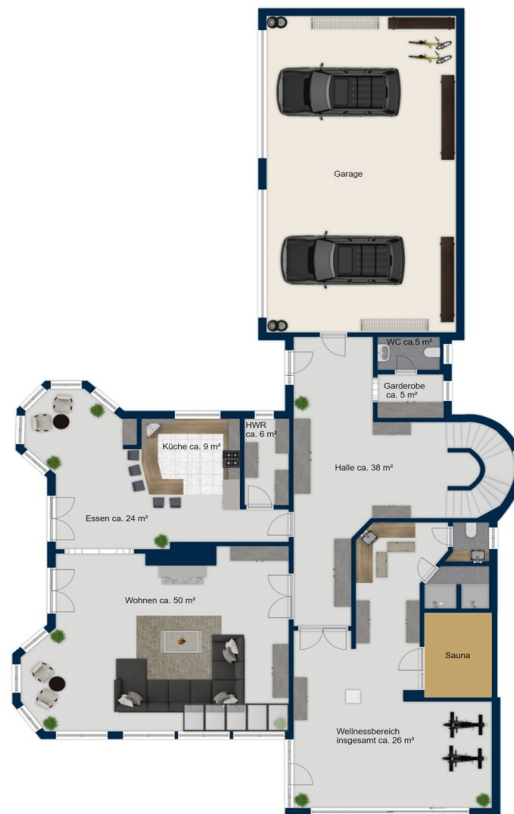
| Bindungs-<br>dauer | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|--------------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre            | 3,51% p.a.             | 3,61% p.a.               |
| 10 Jahre           | 3,58% p.a.             | 3,67% p.a.               |
| 30 Jahre           | 4,20% p.a.             | 4,30% p.a.               |

Stand per 01.09.2025

www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

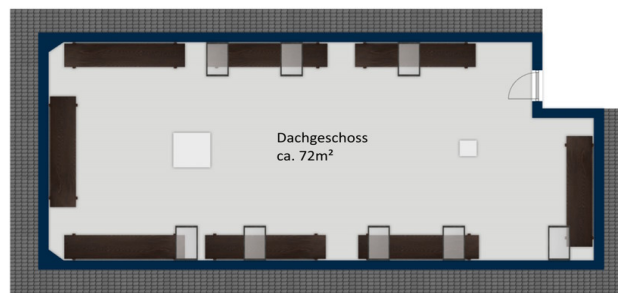
## Planos de planta



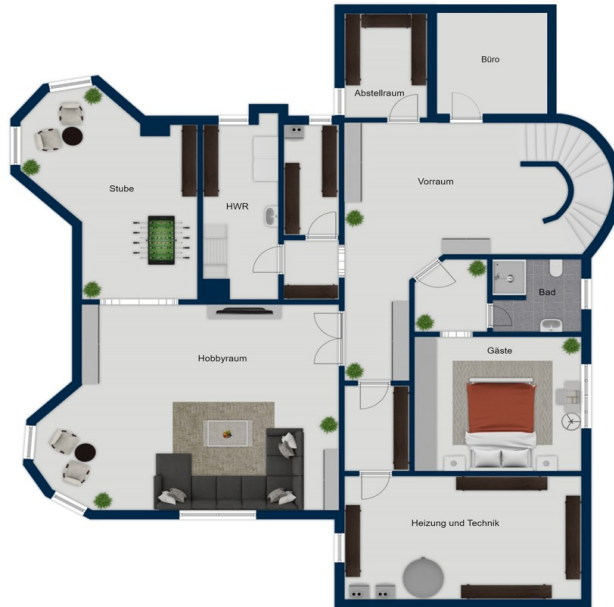
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## Una primera impresión

Es ist bekannt, dass Bauern ihre Häuser oft an besonderen Orten bauen. Diesen Ort hat ein bekannter Bauträger als Juwel erkannt und dieses Bauernhaus im Jahr 2000 durch eine exklusive Villa ersetzt. Fremde finden kaum zum Objekt, da es seine Schönheit vor Blicken versteckt.

Die Größe und Einmaligkeit zeigt sich nur für Besucher und auch erst, wenn sich die Einfahrtstore öffnen.

So fahren Sie eine lange Einfahrt über das parkähnliche Grundstück, dessen Baumbestand an ein kleines Schloss erinnert. Erst jetzt ist die Größe von 8.275 m² spürbar und sichtbar.

Beim Haus angekommen, fällt der einzigartige Baustil auf. Allein die beiden Türme, rechts und links angeordnet, verleihen der Villa etwas Außergewöhnliches und Besonderes. Das Bauträger-Ehepaar hat für sich gebaut und an nichts gespart, sodass schon bei der Erstellung der Pläne auf das Besondere gesetzt wurde, gepaart mit Erfahrung.

Der beauftragte Architekt Tom Ferster prägte unsere Gegend und war bekannt für seine individuellen Ideen und exklusiven Bauten. Immer etwas Besonderes.

Anfangs wurde viel geplant und viel verworfen, sodass am Ende im Jahr 2000 das Ergebnis in Form dieser Parkvilla gebaut werden konnte.  
Direkt auf der Anhöhe mit Bergblick. EIN TRAUM!!! Ein Ort zum Verweilen und Verlieben.

Liebevoll wurde der Eingangsbereich gestaltet, so werden Ihre Gäste in einer majestätischen Eingangshalle empfangen. Der riesige Lüster unterstreicht diese erhabene Größe und sorgt für den WOW-Effekt.

Sie durchschreiten die Halle und können über mehrere Wege in den Wohnbereich gehen. So können Sie selbst entscheiden, welchen Bereich Sie Ihren Gästen zeigen. Es ist möglich, über einen Flur zur Küche zu gelangen.

Die Küche hat eine moderne und offene Form. Die Theke lädt ein, beim Kochen zuzusehen oder es sich im Essbereich gemütlich zu machen. Trotz der Moderne hat der Bauherr nicht auf die Speisekammer verzichtet, etwas, das man einmal gehabt hat und nicht wieder hergibt.

Der helle Wohnraum mit unzähligen Fensterfronten und einem Glasanbau lädt Sie im Winter ein, vor dem Kamin zu entspannen. Im Frühjahr, Sommer und Herbst können Sie von dort Ihren Park genießen und sich an tierischen Besuchern erfreuen. Morgens verweilen oft ein bis zwei Rehe in Ihrem Garten und erfreuen sich der Ruhe und Weite.

Bleiben wir im Erdgeschoss, so können Sie den Wellnessbereich nutzen. Nach einem Saunabesuch und/oder dem Kneippbecken, abgekühlt durch eine Dusche, ab ins Freie. Oder Sie bleiben drinnen und ruhen sich aus, da Sie durch die vielen Fensterelemente im Garten alles im Blick haben. Denkbar wäre auch, diesen Bereich als Schlafzimmer zu nutzen, wenn eine barrierefreie Lösung gefragt ist.

Sie finden in jedem Zimmer und in jeder Ecke etwas Besonderes. Diese Villa besticht durch ihre Ausstattung und die geschmackvolle Abstimmung, ohne sich aufzudrängen. Dass eine Fußbodenheizung vorhanden ist, ein Bus-System sowie ein integrierter Staubsauger, muss nicht extra erwähnt werden. Selbst an einen Wäscheabwurfschacht, welcher in den Hauswirtschaftsraum im Keller führt, wurde gedacht. Die großzügige Garage für vier Autos können Sie direkt vom Haus aus begehen.

Schreiten wir über die Treppe in das Obergeschoss, erwartet uns weiterer Luxus. Die Ankleide lässt keine Wünsche offen. Das Elternschlafzimmer mit dem riesigen Balkon im Erker integriert macht Laune für schöne Abende auf der Balkonterrasse. Sie können jederzeit auf die Galerie gehen und von dort einen Blick ins Wohnzimmer werfen.

Im Masterbad führt Sie eine Treppe zur Badewanne. Von dort haben Sie freien Blick in Ihren Park, komplett vor fremden Blicken geschützt.

Das Dachgeschoss ist zwar ausgebaut, jedoch wurde dieser Raum bislang wenig genutzt und aufgrund seiner großzügigen Ausmaße vom letzten Eigentümer liebevoll als „Tennisplatz“ bezeichnet.

Wenn Sie diesen Raum mit Dusche und Bad versehen möchten, so sind die Anschlüsse vorhanden, und es kann ein weiterer Kinder- oder Gästebereich entstehen.

Genauso hell wie das ganze Haus finden Sie den Keller vor. Das Büro mit ca. 60 m<sup>2</sup> eignet sich sehr gut für Homeoffice. Aber auch die geliebte Carrera-Bahn hat genauso viel Platz wie ein Herrenzimmer, ein Weinkeller oder ein Fitnessraum. Es scheint, als wären die Möglichkeiten in diesem Haus unbegrenzt.

Insgesamt besticht die Villa durch ihre exklusive Ausstattung, die ein Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht. Die Immobilie eignet sich perfekt für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem luxuriösen Anwesen in ruhiger und idyllischer Lage sind.

Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## Todo sobre la ubicación

Icking ist eine malerische Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Die Ortschaft liegt etwa 30 km südlich von München und rund 8 km nördlich von Wolfratshausen im Isartal. Die Isar fließt östlich an der Gemeinde vorbei und schafft eine idyllische Kulisse sowie Möglichkeiten für zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Vom Isarhochufer bietet der Ort einzigartige Ausblicke über die Ausläufer des Bayerischen Oberlandes.

Die Infrastruktur von Icking ist sehr gut entwickelt, was sich in der Anbindung an das Verkehrsnetz widerspiegelt. Die Bundesstraße B11 führt direkt durch das Isartal und verbindet Icking schnell und unkompliziert mit München im Norden und Bad Tölz im Süden. Eine kurze Entfernung über die A95 nach München sowie der eigene Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung machen die Gemeinde besonders für Berufspendler, die in der Bayerischen Landeshauptstadt arbeiten, aber im Grünen leben möchten, attraktiv. Neben verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es in Icking auch mehrere gastronomische Betriebe, die traditionelle Küche anbieten. Zudem finden sich in der Gemeinde Einrichtungen wie Kindergärten, eine Grundschule sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen, die das Leben in Icking attraktiv machen.

Die Gemeinde selbst bietet eine hohe Lebensqualität, die sich durch eine gelungene Kombination aus traditionellem bayerischem Charme und modernen Annehmlichkeiten auszeichnet. Icking bietet seinen Einwohnern eine ruhige, naturnahe Wohnlage.

Die Villa liegt in einer ausgesprochen ruhigen Nachbarschaft. Durch die Nähe zu Wolfratshausen sind Lebensmittelgeschäfte wie Edeka oder Netto Marken-Discount sowie kleinere Geschäfte wie der Naturkostladen Vitalia in einem Umkreis von 370 m bis 1,3 km mit dem Auto gut zu erreichen. Wesentliche Ärzte, wie die Hausarztpraxis Wolfratshausen oder die Bahnhof-Apotheke, sind in einem Umkreis von 1 km ebenfalls gut zu erreichen.

Die A95 ist mit einer Entfernung von 2,8 km ebenso bequem zu erreichen und verbindet Icking in Richtung Norden mit München und in Richtung Süden mit Garmisch-Partenkirchen.

Unterschiedliche Bildungseinrichtungen Ickings, wie das Rainer-Maria-Rilke-Gymnasium Icking und die Grundschule Icking, sind mit dem Auto innerhalb von 10 Minuten zugänglich.

Zusammenfassend bietet die Villa nicht nur eine äußerst ruhige und idyllische Lage, sondern auch eine hervorragende Anbindung an wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Bildungseinrichtungen. Die Nähe zu Wolfratshausen sowie die bequeme Erreichbarkeit der A95 gewährleisten eine optimale Verbindung sowohl nach München als auch nach Garmisch-Partenkirchen.

Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 34.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 25289007\_1 - 82057 Icking / Dorfen – Icking

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)