

Pöcking

Villa VIVUM – Exklusive Neubauvilla mit Seeblick

???????? ?????: 25032013



???? ??: 2.885.000 EUR • : ca. 265 m² • : 6 • : 615 m²

??????? ?????????: 25032013 - 82343 Pöcking

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ???? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25032013 - 82343 Pöcking

?? ??? ??????

???????? ?????????	25032013	???? ?????	2.885.000 EUR
????????	ca. 265 m²	????	????
????	6	????????	Käuferprovision
?????????? ??	5		beträgt 3,57 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????	3		beurkundeten
????? ???????????	2 x ????????? ??	????	Kaufpreises
	????????		??????, ???????

???????? ?????????: 25032013 - 82343 Pöcking

?? ?????????



??????? ???????? : 25032013 - 82343 Pöcking

?? ????????



??????? ???????? : 25032013 - 82343 Pöcking

?? ????????



??????? ?????????: 25032013 - 82343 Pöcking

?? ????????



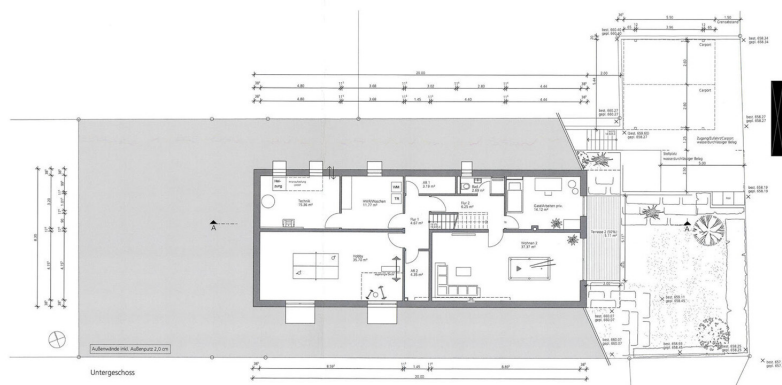
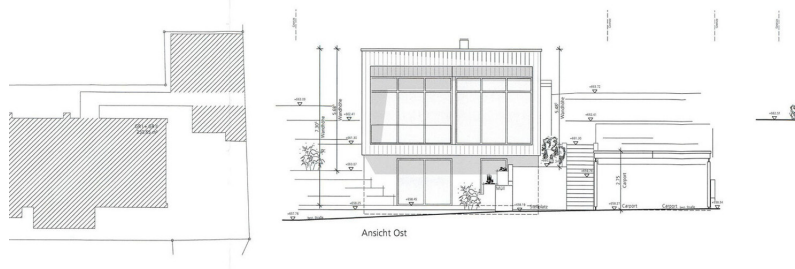
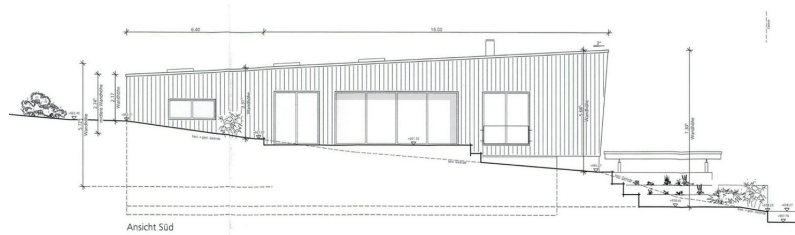
???????? ?????????: 25032013 - 82343 Pöcking

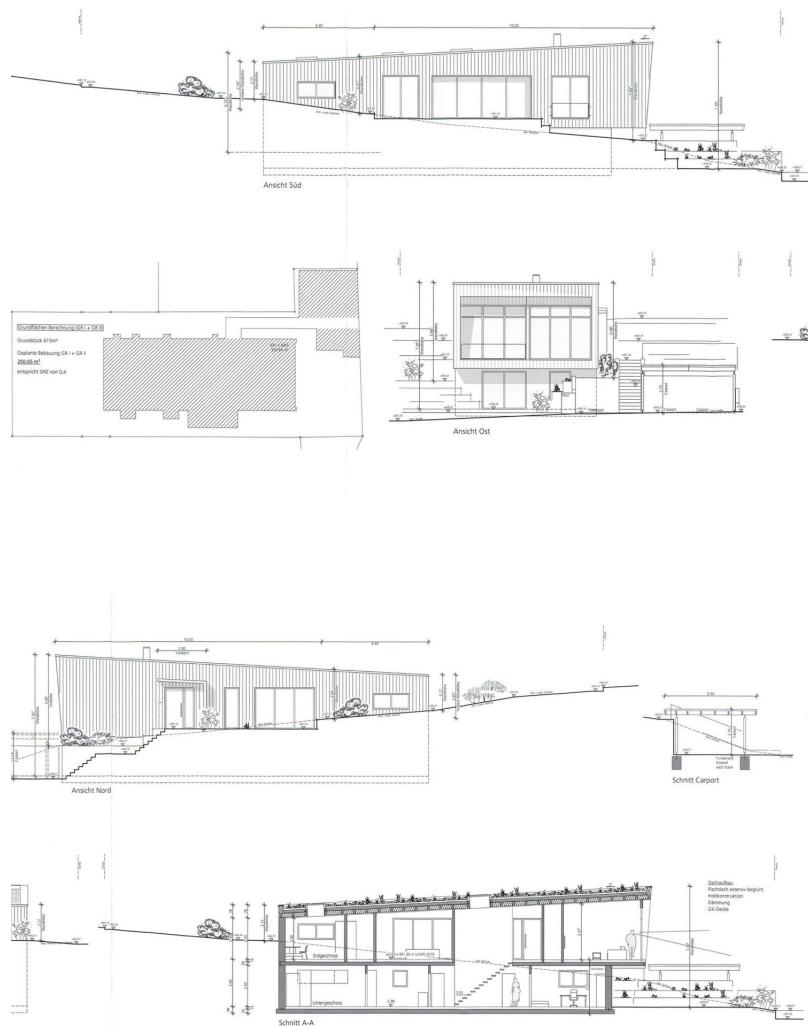
?? ?????????



??????? ???????? : 25032013 - 82343 Pöcking

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25032013 - 82343 Pöcking

??? ?????? ??????????

Villa VIVUM – Stilvolles Wohnen mit Weitblick am Starnberger See

Inmitten einer der begehrtesten Wohnlagen von Pöcking entsteht mit der Villa VIVUM ein modernes Neubau-Ensemble, das zeitgemäße Architektur, gehobene Ausstattung und eine idyllische Hanglage harmonisch vereint. Auf rund 265?m² Wohnfläche über zwei Ebenen bietet diese exklusive Villa großzügige Raumstrukturen, viel Licht und ein durchdachtes Konzept für Wohnen, Arbeiten und Leben.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn-/Essbereich mit offen gestalteter Küche und direktem Zugang zu zwei sonnigen Terrassen. Große, bodentiefe Fensterflächen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum und lassen viel Tageslicht ins Haus. Der private Rückzugsbereich im Erdgeschoss umfasst ein elegantes Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en suite, zwei weitere Zimmer, ein stilvolles Familienbad sowie ein separates Gäste-WC.

Im lichtdurchfluteten Untergeschoss stehen ein großer Hobbyraum, ein Gäste- oder Arbeitszimmer, ein weiteres Bad sowie Technik- und Abstellräume zur Verfügung. Die Hanglage des Grundstücks eröffnet stellenweise einen freien Blick in die Natur – und partiell bis zum glitzernden Starnberger See.

Die Baugenehmigung ist bereits erteilt, der Baubeginn erfolgt zeitnah nach Kauf. Die Fertigstellung ist innerhalb von etwa zwölf Monaten geplant – Ihre persönliche Planungssicherheit ist somit gegeben.

??????? ?????????: 25032013 - 82343 Pöcking

???????????????? ???? ??????????

Ausstattung – Hochwertig. Zeitlos. Konfigurierbar.

- ca. 265?m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 615?m² Grundstück in Hanglage mit teilweisem Seeblick
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Bodengleiche Duschen mit Glasabtrennung
- Freistehende Badewanne (optional)
- Fußbodenheizung in allen Räumen inkl. Untergeschoss
- Luft-Wasser-Wärmepumpe, Energieeffizienzstandard EH 40
- Elektrische Rollläden (vorgesehen)
- Hochwertige Badmöbel inkl. Spiegelschränken
- Großformatige Fliesen (z.?B. 60×120?cm) in den Bädern
- Elektrische Handtuchheizkörper
- Zwei Holz-Carports mit Flachdach
- Ansprechend gestaltete Außenanlagen mit Zaun, Pflasterung & Bepflanzung
- Wallbox-Anschluss für E-Mobilität vorbereitet
- Ausstattung individuell wählbar – nach Ihrem persönlichen Geschmack

??????? ?????????: 25032013 - 82343 Pöcking

??? ??? ??? ???????????

Lage – Zwischen Naturidylle & urbaner Anbindung

Die Villa befindet sich in einem ruhigen, gehobenen Wohngebiet von Pöcking, umgeben von stilvollen Einfamilienhäusern, gewachsenem Baumbestand und unmittelbarer Naturnähe. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer exzellenten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung.

Nur ca. 1,7?km entfernt liegt das geschichtsträchtige Schloss Possenhofen mit seinem weitläufigen Park und dem beliebten Seezugang – ideal für Spaziergänge, Erholung oder sportliche Aktivitäten. Auch der Starnberger See ist schnell erreichbar und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Schwimmen oder Radfahren entlang der Uferwege.

Die Anbindung an München ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Possenhofen (S6) ist in Kürze erreichbar und bringt Sie in rund 30 Minuten in die Münchener Innenstadt. Die Autobahn A952 sowie der Flughafen München (ca. 1 Stunde) bieten zusätzliche Mobilität – auch für Berufspendler und internationale Familien. Die Munich International School ist in nur ca. 15 Fahrminuten erreichbar.

??????? ?????????: 25032013 - 82343 Pöcking

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com