

# Luxuswohnung im Schlosspark am Starnberger See



82343 Possenhofen-Pöcking

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 167,21 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR

Scout-ID: 86575627

## Ihr Ansprechpartner:

IQ euroinvest GmbH  
Herr Alfred Huber  
E-Mail: [info@iq-euroinvest.de](mailto:info@iq-euroinvest.de)  
Tel: +49 89 62272933  
Mobil: +49 163 6227293  
Fax: +49 89 62272934

Wohnungstyp:	Maisonette
Nutzfläche ca.:	15,00 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Einbauküche:	Ja
Denkmalschutzobjekt:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1536
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieverbrauchskennwert:	186,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugsfrei ab:	01.07.2016
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Hausgeld:	606,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	45.000,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.

# Luxuswohnung im Schlosspark am Starnberger See



82343 Possenhofen-Pöcking

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 167,21 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Die Luxuswohnung liegt im 2. Stock einer im Jahr 1983 vom Denkmalsschutzamt überwachten und aufwendig komplett sanierten, in Wohneigentum umgewandelten Schlossanlage von Possenhofen.

Das Schloss Possenhofen besteht aus dem eigentlichen Schloss und dem daneben stehenden neuen Schloss als Wohnanlage.

Die angebotene Wohnung liegt im Ludwigsflügel der Hufeisen ähnlichen Wohnanlage, die durch eine Schlosskapelle mit dem Hauptschloss verbunden ist.

Das Schloss und deren Wohnanlage mit Schlosspark und Seegrundstück gehört zur Legende der Sissi, die dort aufgewachsen war.

## Ausstattung:

Die Wohnung, die 2014 vom jetzigen Eigentümer nochmals aufwendig renoviert und ausgestattet wurde, verfügt über eine Siematic-Einbauküche mit Miele Küchengeräte.

Es befinden sich ein Dampfgarer, Dampfbackofen, Geschirrspüler und Kühlschrank in der Küche. Das AEG-Kochfeld hat touch Control und ein BORA-Dunstabzugssystem.

Die Böden in sämtlichen anderen Räumen haben Eichenholzparkett vom Ökologischen Zentrum München.

Ein Holzofenkamin bildet den Mittelpunkt vom Wohnzimmer zum Essraum mit Küche.

Der älteste Treppenbauer Münchens, die Firma Hammerl, hat die Wendeltreppe zum Obergeschoss entworfen und gebaut.

Die Bäder und das Gäste WC wurden mit feinsten Spachteltechnik ausgekleidet und mit den Feinsteinböden abgestimmt.

Beide Bäder sind mit Regenduschen ausgestattet und das Bad zum Schlafzimmer hat zusätzlich eine Badewanne.

Der mögliche Einbau einer Sauna wurde bereits im Dachstudio vorbereitet.

Das Studio, in dem sich das zweite Bad befindet, ein Nebenraum (Gästezimmer), hat einen Anteil der Gesamtwohnfläche von ca.77m<sup>2</sup> und wurde nicht als reine Wohnfläche ausgegeben.

Im Dachspitz des Studios, mit einer Raumhöhe von 1 Meter, ist zusätzlicher Stauraum vorhanden.

Das Obergeschoß ist mit einer separaten Eingangstüre versehen, so dass Gäste auch einen eigenen Zugang in das Studio hätten.

## Lage:

Possenhofen liegt am Starnberger See und gehört zur Gemeinde Pöcking.

Das Umfeld der Gemeinde ist außerdem mit vielen Sehenswürdigkeiten gesegnet, wie unter anderem der Roseninsel, eine Insel mit eigener Geschichte aus der Zeit von König Ludwig.

Die Einkaufsmöglichkeiten in Starnberg lassen keine Lücken offen und München ist in 30 Minuten schnell über die Autobahn erreicht. Auch die Bahnverbindung Starnberg-München, ist mit der S-Bahn in 30 Minuten möglich.

## Sonstiges:

Der Gewerbesteuersatz in Pöcking ist neben Grünwald bei München, der niedrigste der BRD und liegt bei einem Hebesatz von 240. Somit eignet sich die Immobilie auch hervorragend als Firmenhauptsitz.

In Bayern gehören zu den Kaufnebenkosten:

- 1,5% Notargebühren
- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 3,0% Maklercourtage

# Luxuswohnung im Schlosspark am Starnberger See



82343 Possenhofen-Pöcking

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 167,21 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR



Schiffsanlegesteg Possenhofen



Schloss



Hausansicht



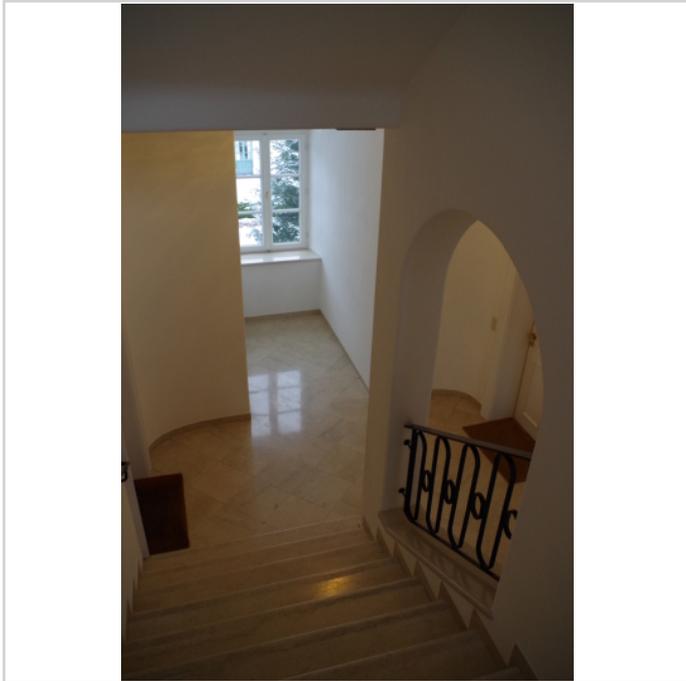
Schloßgartenanlage

# Luxuswohnung im Schlosspark am Starnberger See

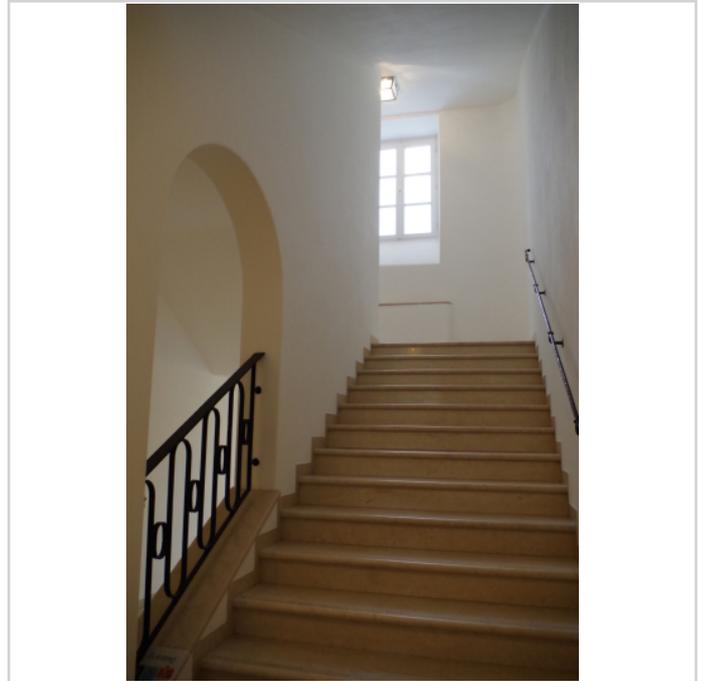


82343 Possenhofen-Pöcking

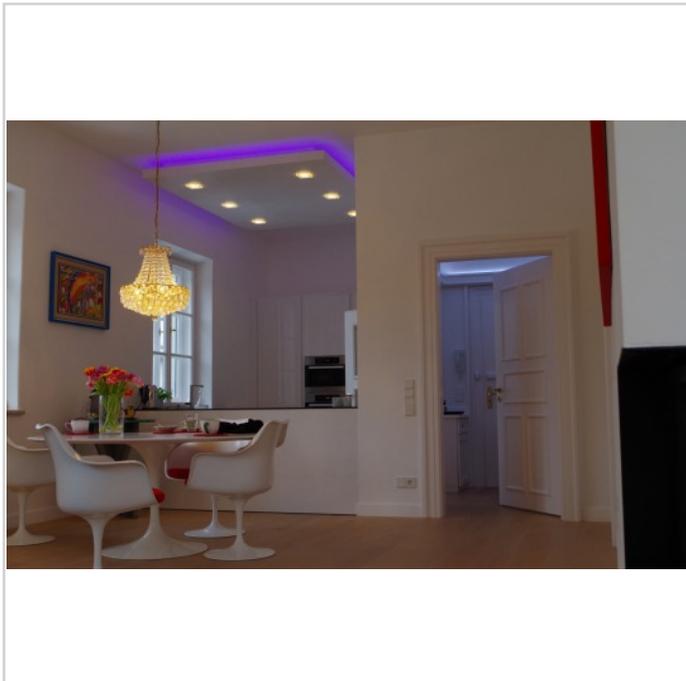
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 167,21 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR



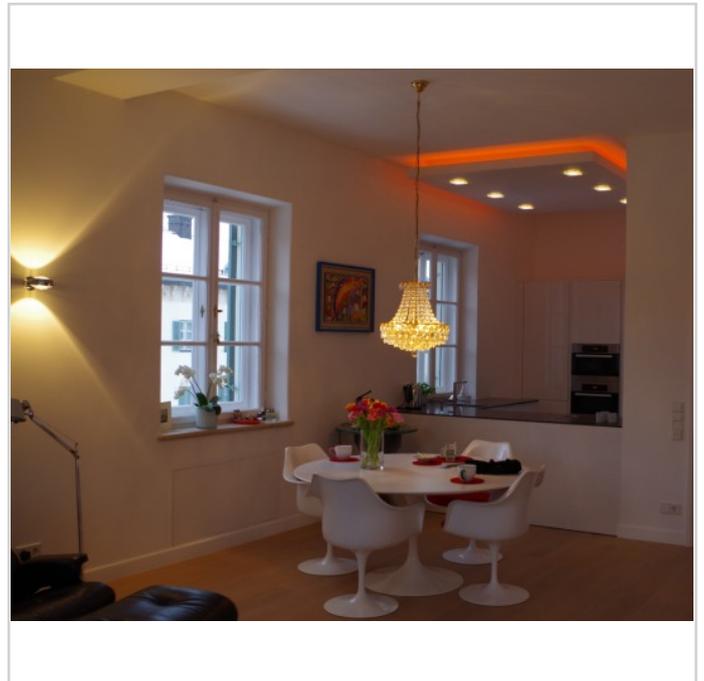
Treppenhaus 1 Stock



Treppenhaus zur Wohnung



Küche und Wohnungseingang



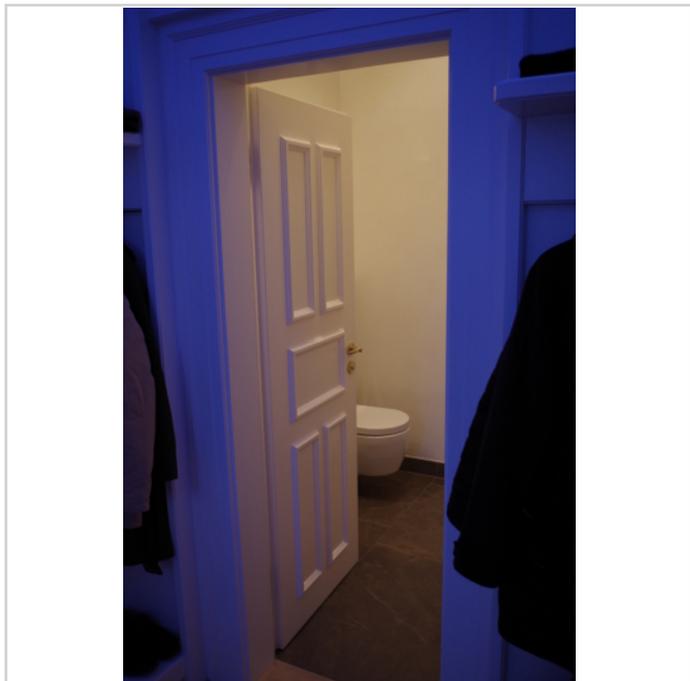
Essbereich und Küche

# Luxuswohnung im Schlosspark am Starnberger See

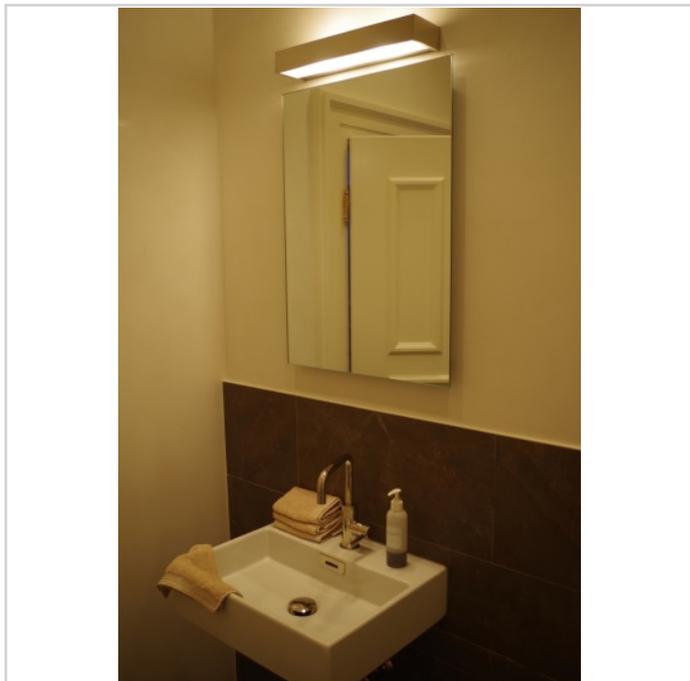


82343 Possenhofen-Pöcking

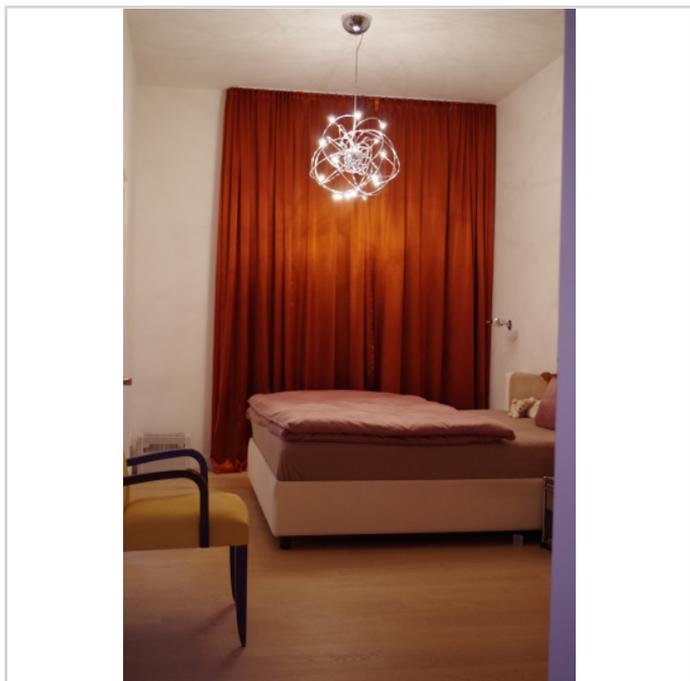
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 167,21 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR



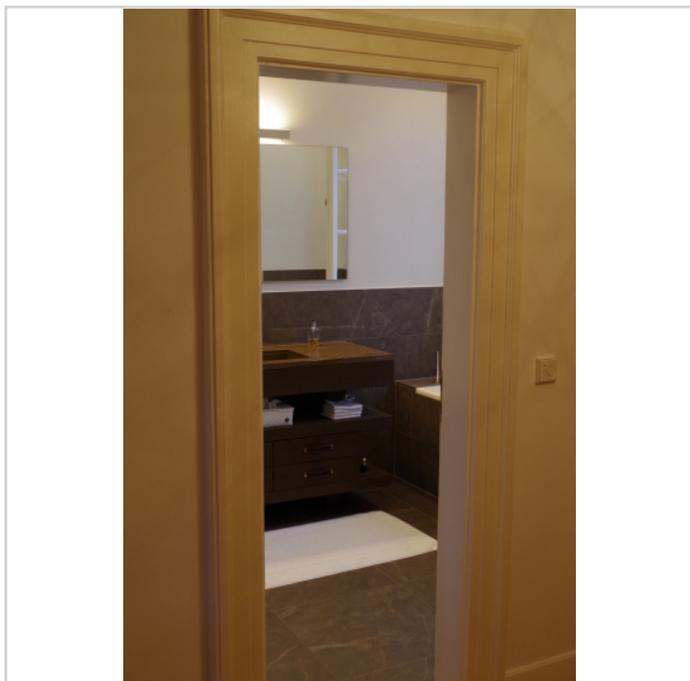
Gäste WC



Gäste WC im Eingangsbereich



Schlafzimmer mit Badzugang



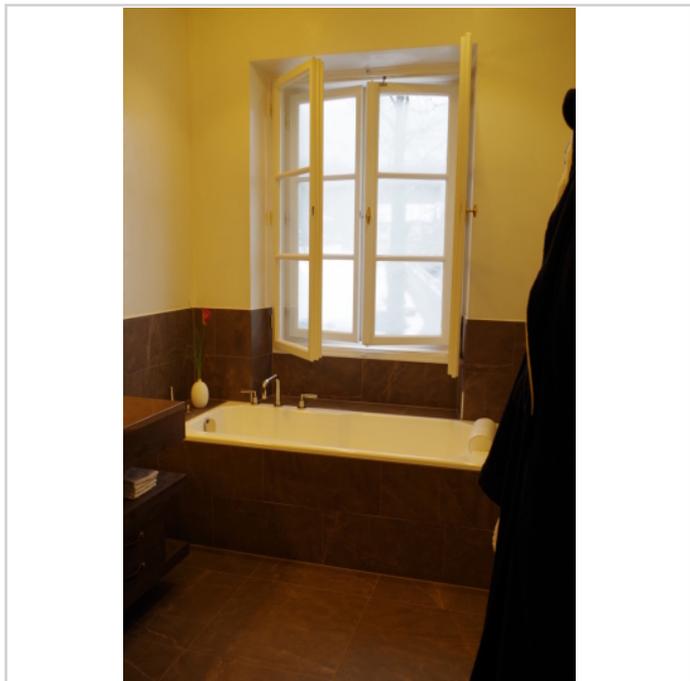
BAD mit Dusche

# Luxuswohnung im Schlosspark am Starnberger See

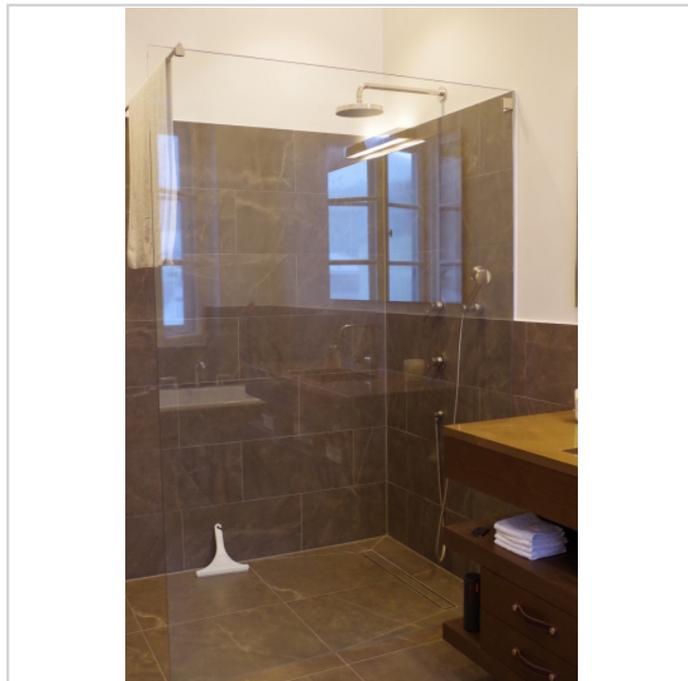


82343 Possenhofen-Pöcking

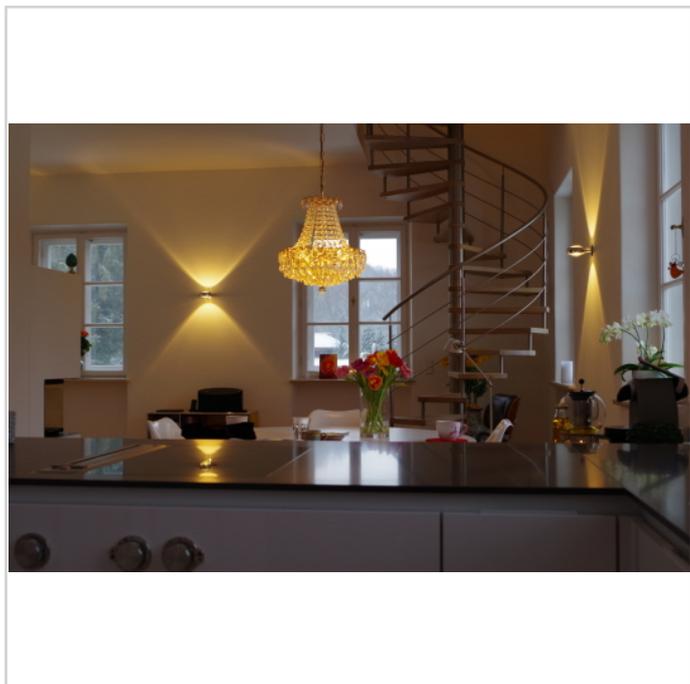
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 167,21 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR



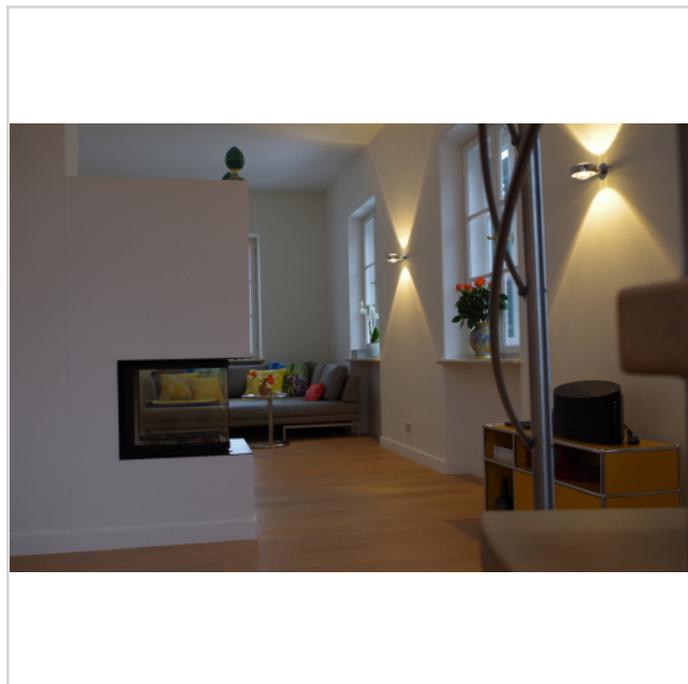
Bad mit Wanne im Schlafbereich



Dusche im Schlafbereich



Von der Küche zum Essbereich



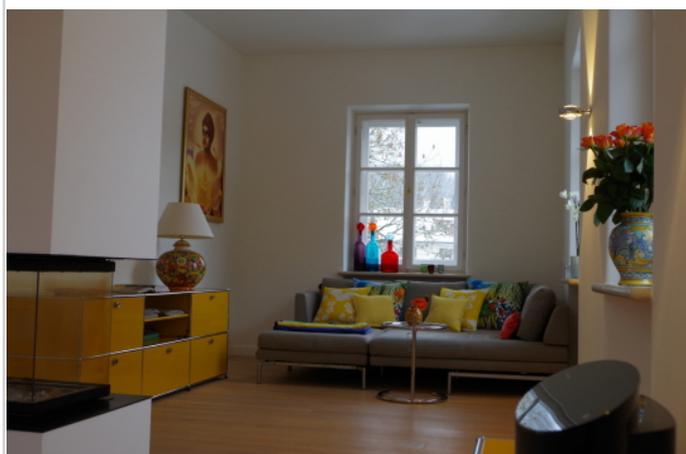
Das Wohnzimmer mit Kamin

# Luxuswohnung im Schlosspark am Starnberger See



82343 Possenhofen-Pöcking

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 167,21 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR



Wohnzimmer



Vom WZ zur Treppe oder Essraum



Verbindung ins Dachstudio



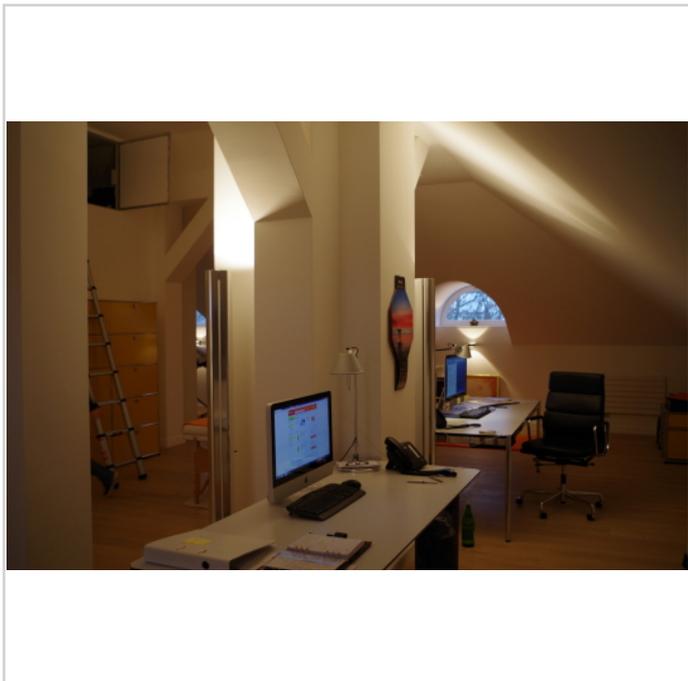
1.Stock mit Aufgang

# Luxuswohnung im Schlosspark am Starnberger See

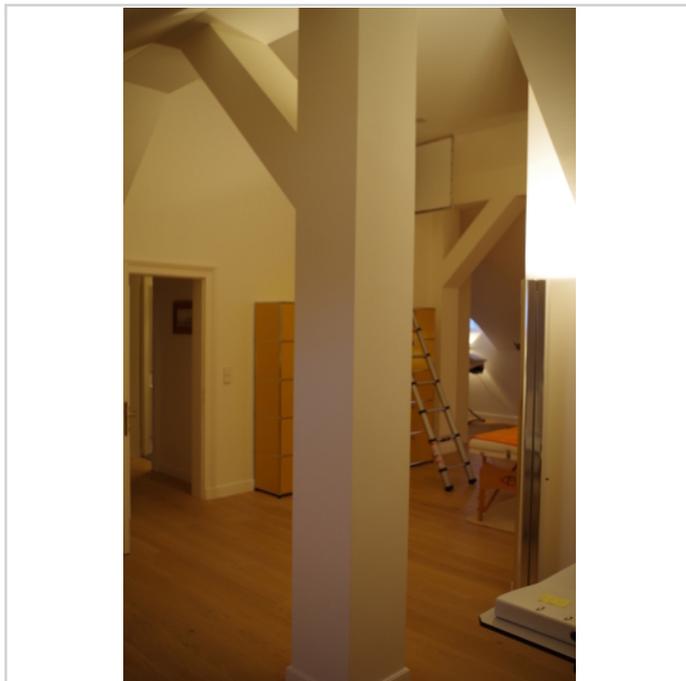


82343 Possenhofen-Pöcking

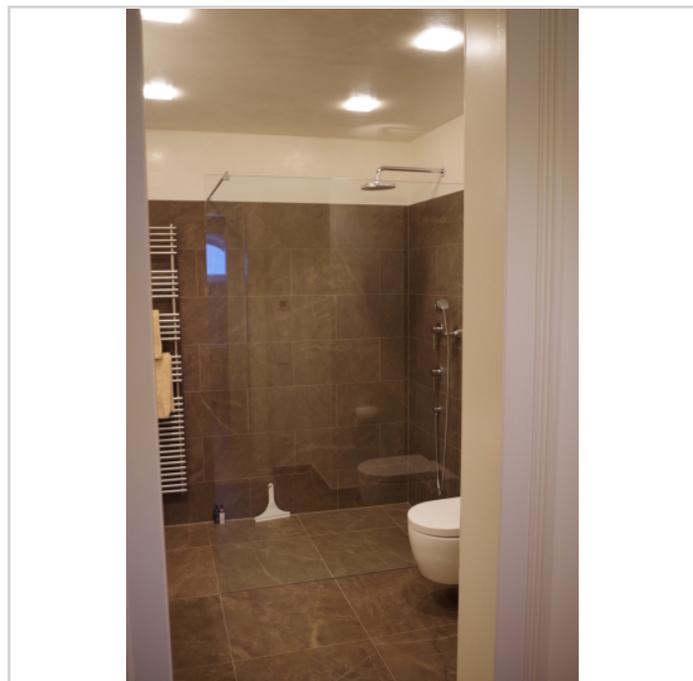
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 167,21 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR



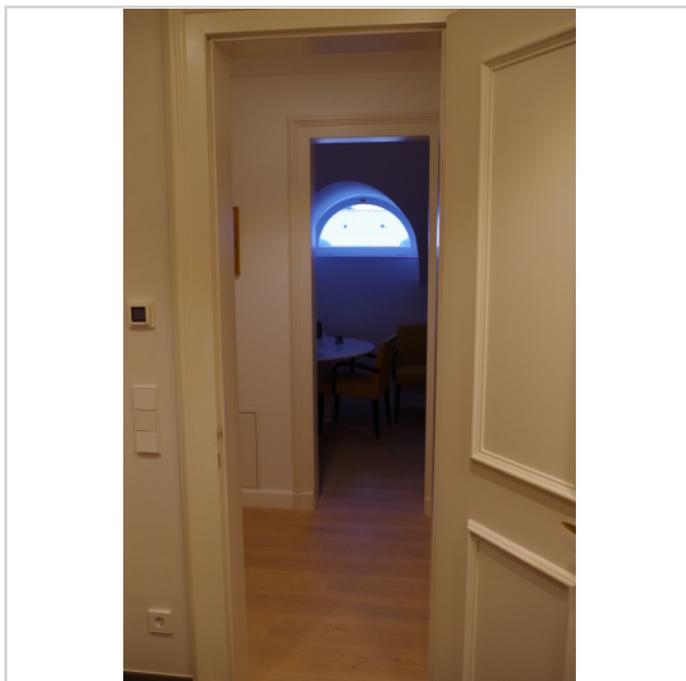
Studio als Arbeitsraum



Studio mit Zugang zum Bad-Gäst



1.Stock zweites Bad mit Dusche



vom Bad in Gästezimmer

# Luxuswohnung im Schlosspark am Starnberger See



82343 Possenhofen-Pöcking

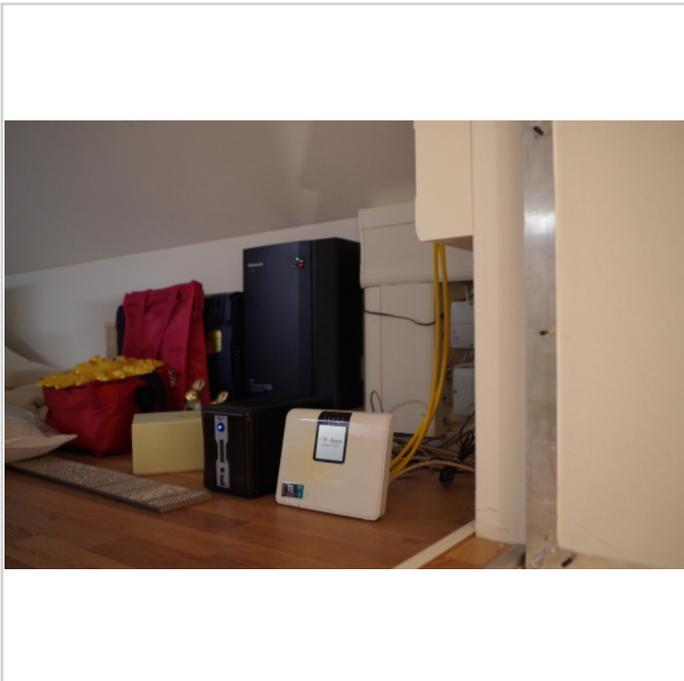
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 167,21 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR



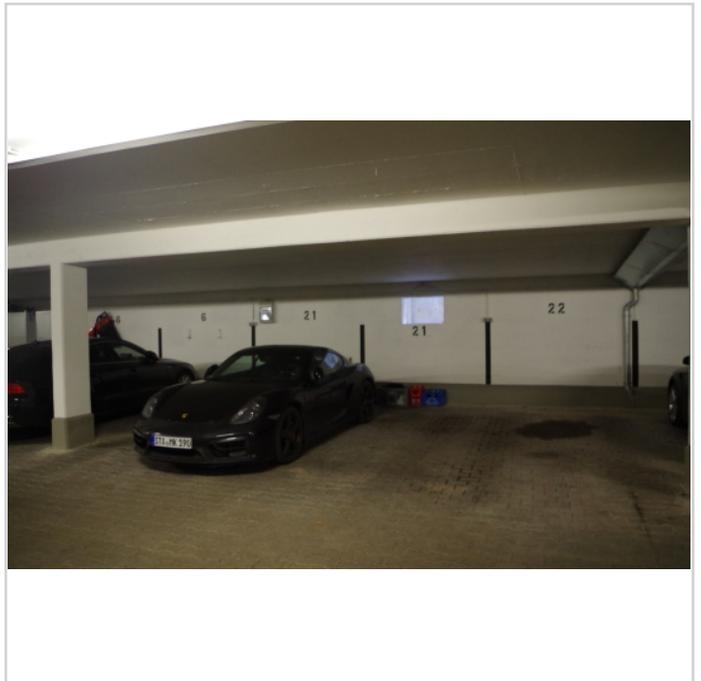
1.Stock Gäste-Zimmer



Dachgeschoß-Abstellraum



Abstellraum mit Haustechnik



2 Garagenplätze Nr. 21

# Luxuswohnung im Schlosspark am Starnberger See



82343 Possenhofen-Pöcking

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 167,21 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR



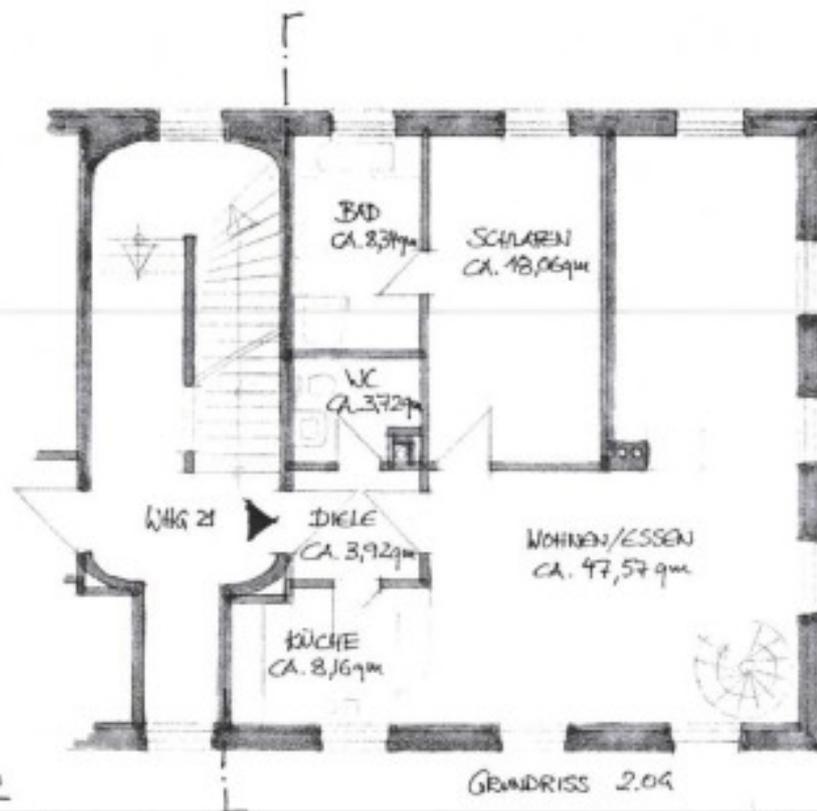
Ein- und Ausfahrt Garage

# Luxuswohnung im Schlosspark am Starnberger See



82343 Possenhofen-Pöcking

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 167,21 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR



OFT 2015

Dipl.-Ing. Architekt BDB

**Christoph Messow**  
Rothköpchenweg 30  
82110 Germering

DRUCK UND  
VERVIelfÄLTIGUNG NUR MIT GENEHMIGUNG DES VERFASSERS

GRUNDRISS 2.OG

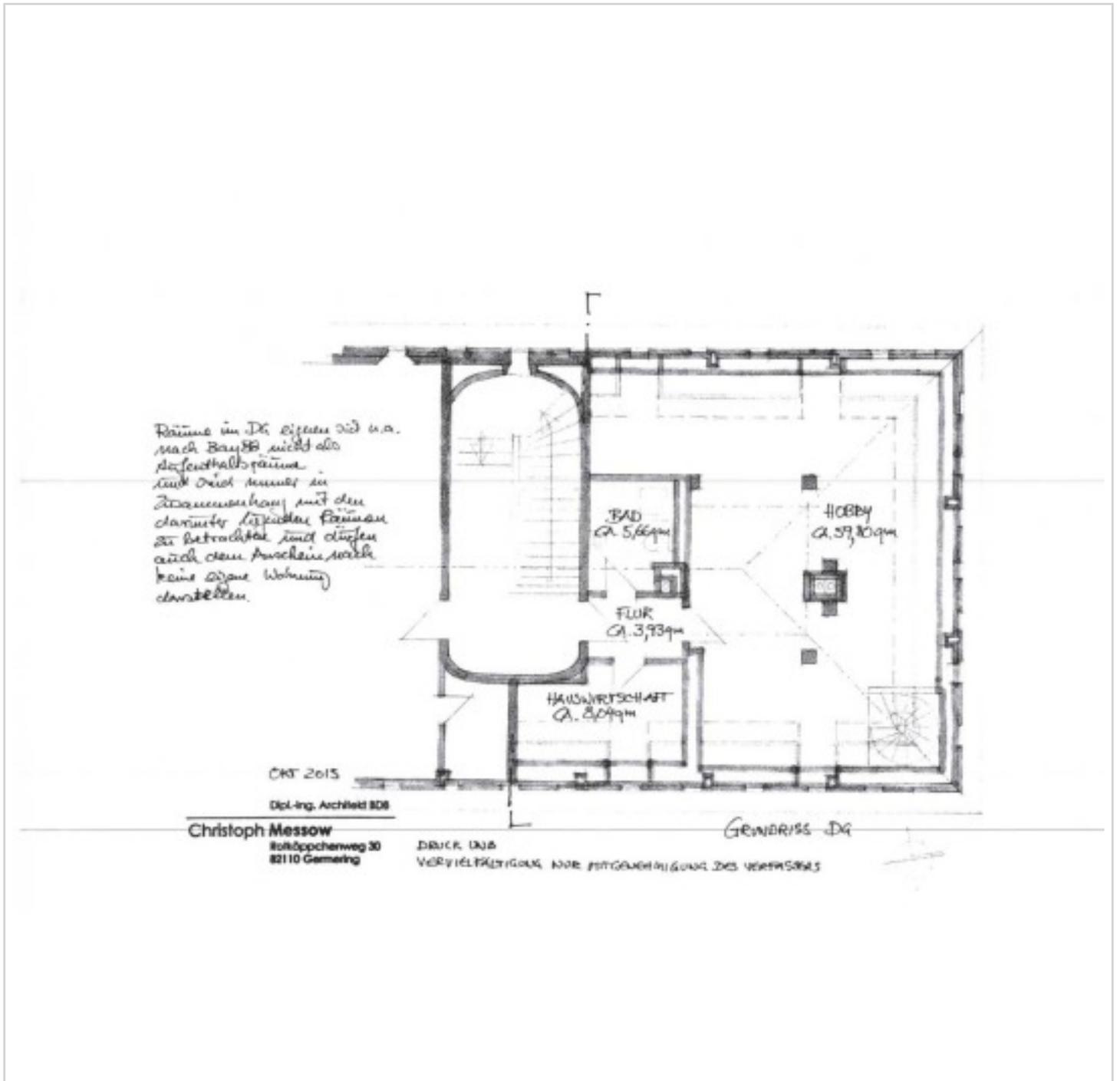
Grundriss 2. Stock

# Luxuswohnung im Schlosspark am Starnberger See



82343 Possenhofen-Pöcking

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 167,21 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR



Grundriss vom Studio

# Luxuswohnung im Schlosspark am Starnberger See



82343 Possenhofen-Pöcking

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 167,21 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.700.000,00 EUR

