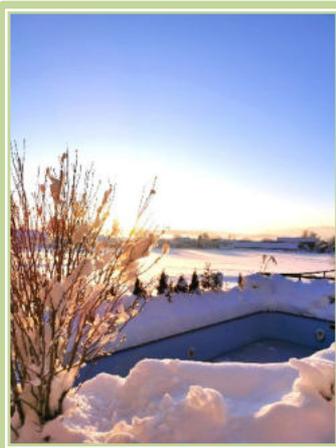


**NEUWERTIGES EINFAMILIENHAUS,  
mit traumhaftem Bergblick, in ruhiger Lage,  
Prälat-Töpsl-Straße 6b, 82398 Polling**





## Lageplan



|                 |            |   |  |
|-----------------|------------|---|--|
| <b>Legende:</b> | Rot        | = | Wohnhaus                                   |
|                 | Gelb       | = | Carport                                    |
|                 | Blau       | = | Grundstück                                 |
|                 | Hellgrün   | = | Gehrecht                                   |
|                 | Dunkelgrün | = | Geh- und Fahrtrecht (Anfangs- u. Endpunkt) |





## Eckdaten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Objektart</b>              | Einfamilienhaus  |
| <b>Baujahr/Fertigstellung</b> | 2016   |
| <b>Grundstücksgröße</b>       | ca. 520 m <sup>2</sup>   |
| <b>Wohnflächen</b>            | ca. 173 m <sup>2</sup> Wohnfläche (gem. Wohnflächenverordnung) |
| <b>Etagen</b>                 | EG, DG (zweigeschossig)  |
| <b>Aufteilung</b>             | 4 Zimmer   |
| <b>Balkon/Terrasse</b>        | 2 Terrassen (Süd- bzw. West-Ausrichtung), 1 Loggia             |
| <b>Heizung</b>                | Luftwasserwärmepumpe   |
| <b>Kfz-Abstellbereich</b>     | Carport mit 2 Stellplätzen                                     |
| <b>Kaufpreis</b>              | EUR 920.000,00   |
| <b>Maklerprovision</b>        | 2,38 % Käuferprovision inkl. 19% Mehrwertsteuer                |

## Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Polling mit ihren drei Ortsteilen Polling, Etting und Oderding zählt heute ungefähr 3.500 Einwohner. Die Lage in 567 Meter Höhe, etwa auf der Hälfte der Strecke entlang der Bundesstraße 2 von München nach Garmisch-Partenkirchen, 3 km südlich der Kreisstadt Weilheim, im Herzen des Pfaffenwinkels, bietet vielfältige Möglichkeiten. So lässt sich in etwa einer Stunde Fahrt München erreichen. Durch seine zentrale Lage zwischen den oberbayerischen Seen und den Alpen sind viele Freizeitsportarten auf dem Wasser und in den Bergen möglich. Die nur 3 km entfernte Kreisstadt Weilheim mit Bahnhof und Zuganbindung nach München bzw. Garmisch-Partenkirchen, vielen Einkaufsmöglichkeiten und einer schönen Fußgängerzone ist mit dem Auto, Bus oder Fahrrad schnell erreichbar. Somit bietet Polling einen hohen Freizeitwert sowie das attraktive Arbeitsumfeld des Oberlandes.

Zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen im Bereich Kunst, Kultur und Brauchtum sowie das rege Leben in den vielen Vereinen zeigen Polling als lebendiges Klosterdorf mit Tradition und Zukunft (z. B. Konzerte im Bibliothekssaal, STOA 169 etc.).

Im Dorf befinden sich ein großer Supermarkt sowie ein Bäcker. Möglichkeiten im Ort zum Essen zu gehen sind ebenfalls vorhanden.

Die Kinder und Jugendlichen haben mit zwei Kindergärten, einer Grundschule, zahlreichen Sportvereinen und weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe (Realschulen und Gymnasium in Weilheim und Peißenberg) beste Voraussetzungen für eine gesunde naturnahe Entwicklung. Zahlreiche Wanderwege befinden sich rund um Polling und man ist von hier aus schnell in den Bergen.

## Objektbeschreibung

Das moderne und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus wurde im Jahr 2016 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus erfüllt den KfW-60-Standard und bietet Platz für die ganze Familie auf zwei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 173 m<sup>2</sup>. Dass durch eine Grundstücksteilung in zweiter Reihe entstandene Grundstück ist absolut ruhig gelegen und besticht sowohl nach Süden wie auch nach Westen mit einem traumhaften, unverbauten



Bergblick. Die Erschließung ist mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch des dienenden Grundstücks (Geh- und Fahrrecht, Kanalleitungsrecht) gesichert.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger, heller Eingangsbereich mit Garderobe und freitragender Holzterrasse ins Dachgeschoss, ein kleiner praktischer Abstellraum (Vorratsraum), ein Gäste WC, ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit ausreichend Platz für die Anlagen der Haustechnik inklusive Energiespeicher (PV-Anlage) sowie Waschmaschine und Trockner. Der gemütliche und große Wohn-Ess-Bereich mit angrenzender offener Küche (Einbauküche mit Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten) bilden das Herzstück des Wohnhauses. Ein Panoramakaminofen dient als zusätzliche Heizquelle und sorgt für angenehmes Raumklima an kalten Tagen. Die großen Fenstertüren im Esszimmer bieten nicht nur einen traumhaften Bergblick, sondern sind auch Zugang zur West- bzw. Südterrasse und dem liebevoll angelegten Garten. An heißen Sommertagen sorgt ein Swimmingpool mit Gegenstromanlage für Abkühlung und die vorhandene Markise für ausreichend Schatten auf der Terrasse.

Über die freitragende Holzterrasse gelangt man ins Dachgeschoss des Anwesens. Hier verbindet der kleine Flur drei Schlafzimmer und das beeindruckende Badezimmer. Dieses verfügt über einen modernen Waschtisch, eine große Badewanne mit Whirlfunktion, einer bodenebenen XL-Dusche und einem WC. Für ausreichend Tageslicht sorgen neben einem Seitenfenster zusätzlich zwei große Dachfenster. Außerdem bietet die nach Süd-West ausgerichtete, große Dachterrasse einen zusätzlichen Freisitz mit traumhaften Weit- und Bergblick.

Das gesamte Wohnhaus bietet folgende gehobene Ausstattung:

- Bodenbeläge aus hochwertigen Fliesen (größtenteils durchgehend in Holzoptik)
- Fenster dreifachverglast mit Rollos (teilweise elektrisch)
- gehobene Sanitärausstattung
- KfW-60-Standard
- Luftwasserwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Panoramakaminofen (als zusätzliche Heizquelle)
- Photovoltaikanlage mit Energiespeicher
- Wasserzisterne
- Swimmingpool mit Gegenstromanlage und separater Wärmepumpe usw.

Das gesamte Erd- und Dachgeschoss wird mittels Fußbodenheizung durch eine Luftwasserwärmepumpe klimaschonend erwärmt. Eine umweltfreundliche und leistungsstarke 9,88 KW Photovoltaikanlage in Verbindung mit einem Energiespeicher und eine 5.000 Liter Wasserzisterne, sorgen neben dem energetischen KfW-60-Standard für geringe Betriebskosten. Sogar der Pool kann über eine separate Wärmepumpe umweltschonend beheizt werden.

Zum Haus gehören zudem ein Carport für zwei PKWs und ein kleines Gartengerätehaus.



## **Sonstiges**

Die Internetverfügbarkeit ist derzeit gemäß Telekom-Abfrage mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload angegeben.

Der Energiebedarfskennwert für dieses Objekt beträgt gemäß vorliegendem Energieausweis (vom 21.12.2017) 20,0 kWh (m<sup>2</sup>·a), HZG Strom (Luftwärmepumpe).

Das Haus ist nach Absprache beziehbar.

## **Hinweis zur Energieberatung**

Gemäß dem seit Mai 2021 geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) müssen Käufer, nachdem Sie den Energieausweis erhalten haben, ein Beratungsgespräch hierüber mit einer Fachperson führen, sofern dieses Gespräch gratis angeboten wird. Dies ist beispielsweise bei den Verbraucherzentralen möglich.

Unter dem folgenden Link finden Sie hierzu weitere Hilfe:

[Energieberatung bei Ihnen zu Hause | Verbraucherzentrale Bayern \(verbraucherzentrale-bayern.de\)](https://www.verbraucherzentrale-bayern.de)

## **Provision / Hinweise**

Der Käufer zahlt bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags eine Maklerprovision in Höhe von 2,38 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis.

Die Immobilien Hausner e. K. tritt als Nachweis- und Vermittlungsmakler für beide Vertragsparteien auf.

Die Möblierungsausgestaltungen in den Grundrissdarstellungen dienen lediglich der Veranschaulichung und gehören nicht zum Kaufgegenstand. Die im Exposé verwendeten Pläne sind nicht maßstabsgetreu. Für die Flächenangaben übernimmt die Immobilien Hausner e. K. keine Gewähr.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Für die Richtigkeit der Angaben haftet der Verkäufer. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

**Grundriss – Erdgeschoss (nicht maßstabsgetreu)**



**Grundriss – Obergeschoss (nicht maßstabsgetreu)**



**Erste Eindrücke:**



Südansicht



Westansicht



Blick von der Terrasse

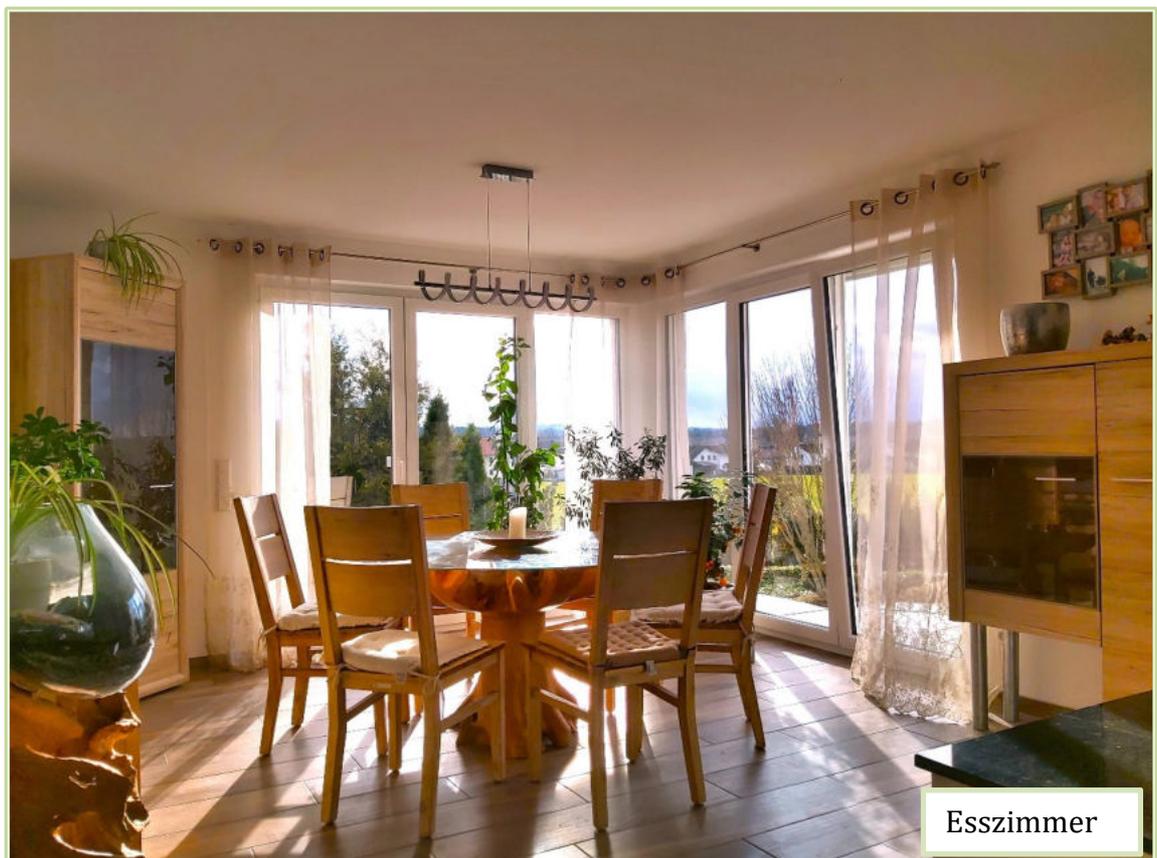


Süd-West-Ansicht

**Erste Eindrücke des Erdgeschosses:**



Küche



Esszimmer

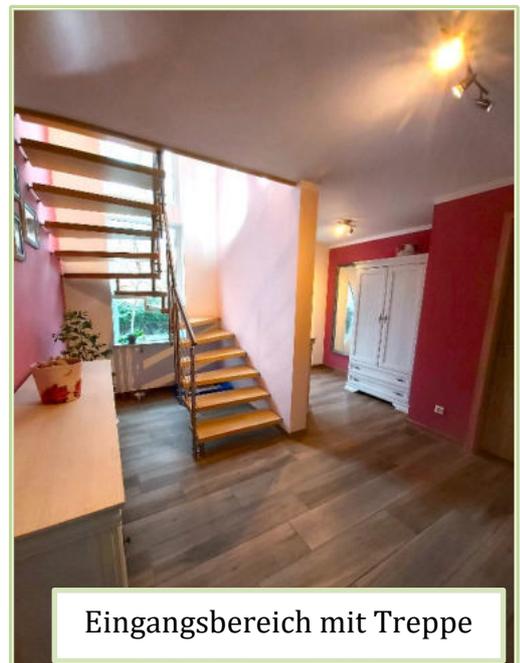
**Erste Eindrücke des Erdgeschosses:**



Wohn- Esszimmer

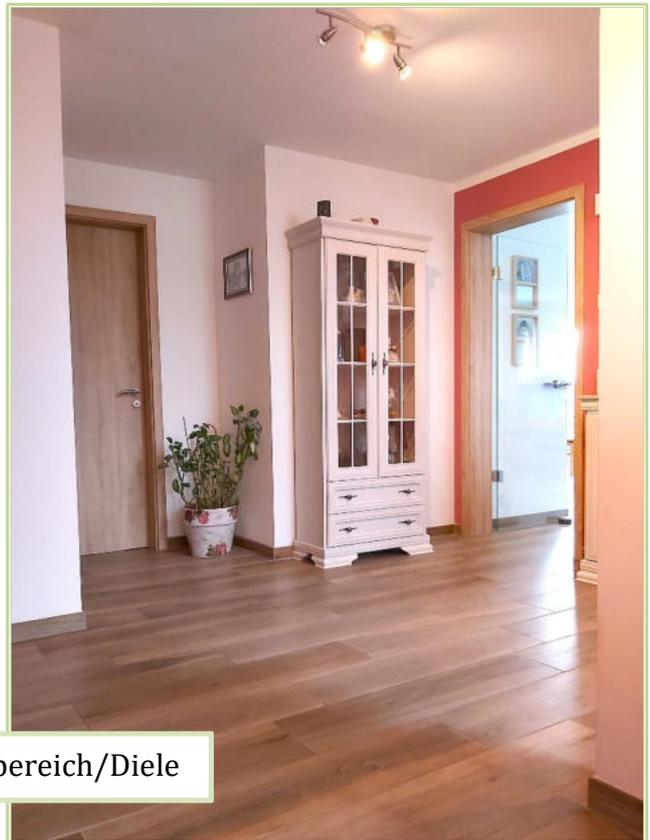


Wohnzimmer



Eingangsbereich mit Treppe

**Erste Eindrücke des Erdgeschosses:**



Garderobenbereich/Diele



Gäste WC

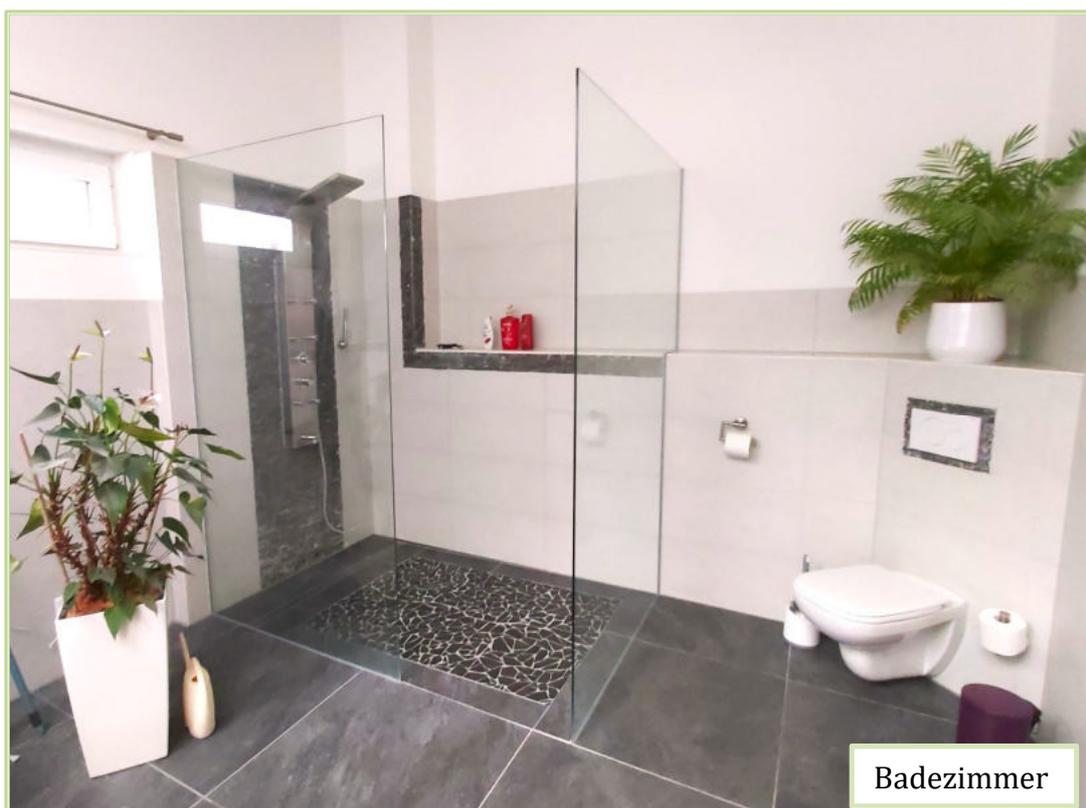


Hauswirtschaftsraum



Abstellraum

**Erste Eindrücke des Obergeschosses:**



**Erste Eindrücke des Obergeschosses:**



Badezimmer



Ausblick Süd-West

**Erste Eindrücke des Obergeschosses:**



Ausblick nach Westen



Carport



Gartenblick im Winter