Starnberg

Elegantes Refugium der Extraklasse

Número de propiedad: 25032010

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 312 m² • **HABITACIONES:** 11 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.698 m²

Número de propiedad: 25032010 - 82319 Starnberg

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

Número de propiedad: 25032010 - 82319 Starnberg

De un vistazo

Número de propiedad	25032010
Superficie habitable	ca. 312 m²
Habitaciones	11
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	A petición
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25032010 - 82319 Starnberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	24.03.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	148.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 25032010 - 82319 Starnberg

La propiedad

Número de propiedad: 25032010 - 82319 Starnberg

La propiedad

Número de propiedad: 25032010 - 82319 Starnberg

La propiedad

Número de propiedad: 25032010 - 82319 Starnberg

La propiedad

Número de propiedad: 25032010 - 82319 Starnberg

Una primera impresión

Elegantes Refugium der Extraklasse – Stilvoller Luxus in absoluter Ruhelage mit Seeblick
Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint zeitlose Eleganz, klassische Architektur und ein Höchstmaß an Privatsphäre zu einem wahren Rückzugsort für anspruchsvolle Genießer. Eingebettet in ein großzügiges Parkgrundstück, eröffnet sich hier ein einzigartiges Refugium, das durch Ruhe, Weitblick und Eleganz besticht.

Bereits das offen gestaltete Entree empfängt Sie mit Großzügigkeit und Stil. Die lichtdurch- fluteten Räume überzeugen durch ihre klare Linienführung, moderne, hochwertige Ausstattung und eine Atmosphäre von unaufdringlichem Luxus. Hohe Decken, fließende Übergänge und umlaufende Terrassen schaffen ein harmonisches Wohngefühl zwischen innen und außen – mit einem spektakulären Blick auf den See als täglichem Panorama. Diese Villa ist prädestiniert für Kunstliebhaber: Die weitläufigen Flächen bieten ideale Voraussetzungen, um eine erlesene Sammlung eindrucksvoll in Szene zu setzen. Trotz des luxuriösen Ambientes bleibt das Haus angenehm unprätentiös – ein perfekter Rückzugsort mit Charakter.

Das großzügige gepflegte Parkgrundstück bietet zu jeder Tageszeit einen perfekten Ruhepol zum Verweilen. Ein Innenpool war ursprünglich im Untergeschoss vorgesehen, ein Außenschwimmbad lässt sich ebenfalls realisieren. Eine mögliche Aufstockung eröffnet zusätzliche Gestaltungsspielräume für individuelle Wohnträume. Eine weiter Garage wäre möglich.

Highlights auf einen Blick:
•Absolut ruhige, privilegierte Lage
•Großzügige, helle Wohnräume mit moderner, eleganter Ausstattung
•umfassende Kernsanierung 2020
•Seeblick
•Parkähnliches Grundstück mit maximaler Privatsphäre
•Offenes, repräsentatives Entree
•Umlaufende Sonnenterrassen
•Innen- und Außenschwimmbad realisierbar
•Aufstockungsmöglichkeit
•Inventar kann nach Absprache übernommen werden

Ein perfektes Hideaway für alle, die das Besondere suchen – stilvoll, luxuriös und die

Heiterkeit des Lebens….

Número de propiedad: 25032010 - 82319 Starnberg

Detalles de los servicios

Exklusive Ausstattung der stilvoll sanierten Villa:
Hochwertige Bodenbeläge:
•Wohnräume mit edlen, großformatigen Feinsteinzeug in Mamoroptik
•Schlafbereiche mit warmen Eiche-Landhausdielen für gemütliches Wohnambiente
•Untergeschoss mit großformatigen Fliesen
Stimmungsvolle Highlights:
•Drei dekorative LED-Kamine harmonisch in die Wände integriert
Designerküche mit Premium-Ausstattung:
•Offene Einbauküche mit Geräten von Gaggenau, Miele und Siemens
•Weiße Landhausfronten, Hochglanzarbeitsplatte, Induktionskochfeld im Mittelblock
•Design-Dunstabzugshaube, Mikrowelle und Weinkühlschrank auf Brusthöhe
•Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Spüle & Frühstückstresen
Elegante Bäder im Spa-Stil:
•Großformatige Natursteinfliesen in dezentem Beige
•Duschbad mit Rainshower, Massagefunktion, WC und Waschtisch mit Unterschrank
•Hauptbad mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch & WC
Weitere Details:
•Alle Innentüren überarbeitet (geschliffen, lackiert, neue Beschläge)
•Hochwertiges Mobiliar teilweise übernehmbar (auf Anfrage)
Praktischer Komfort im Untergeschoss:
•Waschküche mit Anschlüssen für 2 Waschmaschinen & Trockner
•Großes Hundewaschbecken für tiergerechten Komfort
Durchdachter Stauraum & Wohnkomfort:
•Zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke im gesamten Haus
•Großzügiges Ankleidezimmer durch Zusammenlegung zweier Räume

Número de propiedad: 25032010 - 82319 Starnberg

Todo sobre la ubicación

Die Lage der Villa zählt zu den absoluten Top-Lagen Starnbergs, gekennzeichnet durch exklusive Villenbebauung, inmitten parkartiger Gärten und viel Natur. Der See und auch das Stadtzentrum Starnbergs sind fußläufig erreichbar.

Starnberg zeichnet sich durch seine privilegierte Lage aus. Die Stadt liegt nur etwa 25 Kilometer südwestlich von München, der bayerischen Landeshauptstadt, und bietet somit eine perfekte Balance zwischen ruhigem Landleben und urbanem Komfort. München ist über die A95 in nur 20 Minuten zu erreichen. Der Flughafen über die Westumfahrung von München in ca. 45 Minuten. Mit der S-Bahnlinie S6 erreicht man in ca. 35 Minuten den Münchner Hauptbahnhof.

Der Starnberger See, einer der größten Seen Deutschlands, ist das Herzstück dieser idyllischen Region und bietet eine einzigartige Kulisse für Erholung und Freizeitaktivitäten. Segeln, Schwimmen, Wandern und Radfahren sind nur einige der beliebten Aktivitäten, die hier möglich sind. Die malerischen Ufer bieten zudem zahlreiche Restaurants, Cafés und Biergärten, in denen man die regionale Küche und bayerische Gastfreundschaft genießen kann.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und andere wichtige Einrichtungen sind bequem zu erreichen und tragen zur hohen Lebensqualität in Starnberg bei. Außerdem gibt es ein breites Angebot an Kindergärten und Schulen, einschließlich der Munich International School.

Die umliegende Landschaft lädt zu Ausflügen und Erkundungen ein. Die nahegelegenen Alpen bieten atemberaubende Berglandschaften und sind ein Paradies für Outdoor-Aktivitäten wie Skifahren, Wandern und Bergsteigen.

Número de propiedad: 25032010 - 82319 Starnberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 148.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25032010 - 82319 Starnberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com