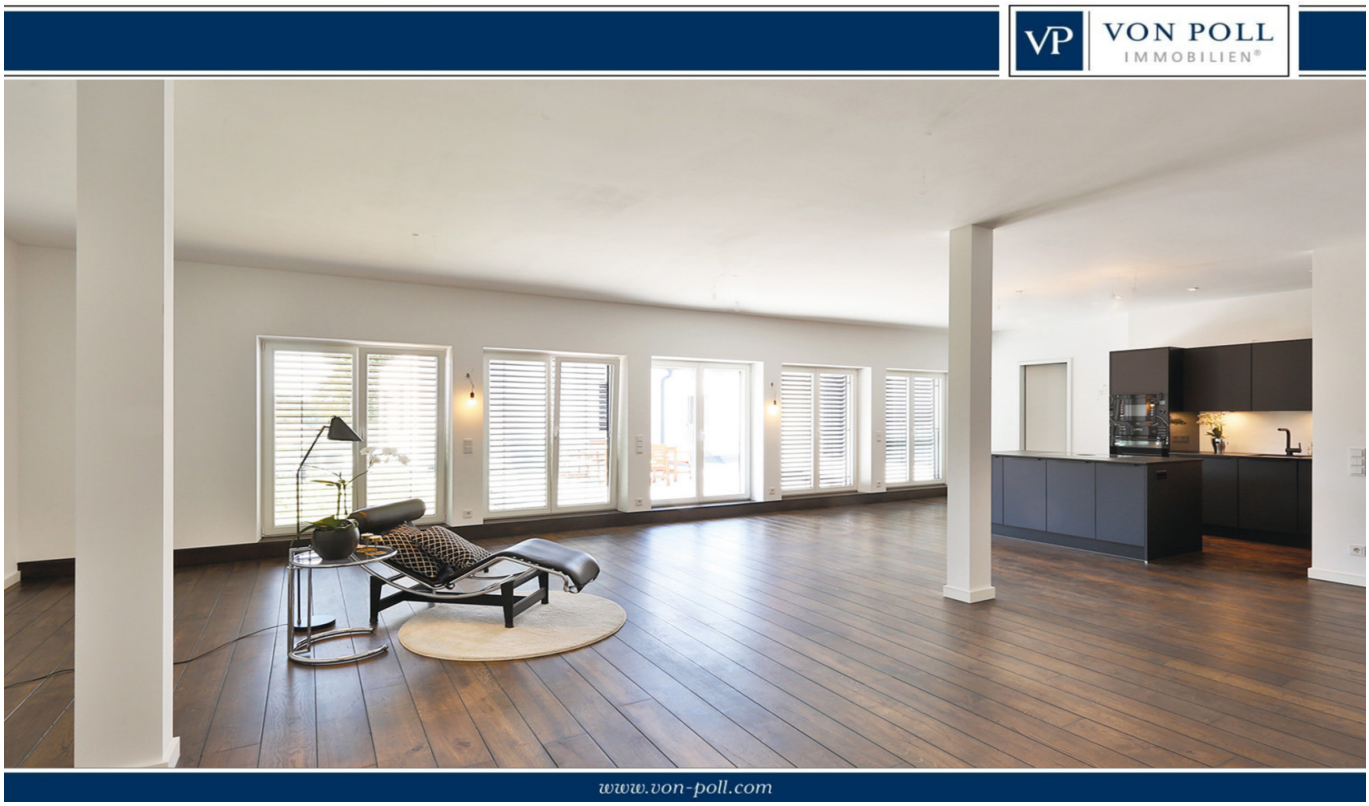
Feldafing

# Meisterstück: Wohnensemble in privilegierter Lage - Wohnung: Grand Espace

***VP azonosító: 24032015-WH2***




**VÉTELÁR:** 1.499.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 194,7 m$^2$ • **SZOBÁK:** 4

VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24032015-WH2 |
| Hasznos lakótér | ca. 194,7 m² |
| Szobák | 4 |
| Hálószobák | 3 |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 2024 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 2 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|---|---|
| Vételár | 1.499.000 EUR |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Birtokbavétel |
| Hasznos terület | ca. 2 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló |

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófutés |
| Energiaforrás | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 12.11.2034 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 45.60 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2024 |

VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# Az ingatlan

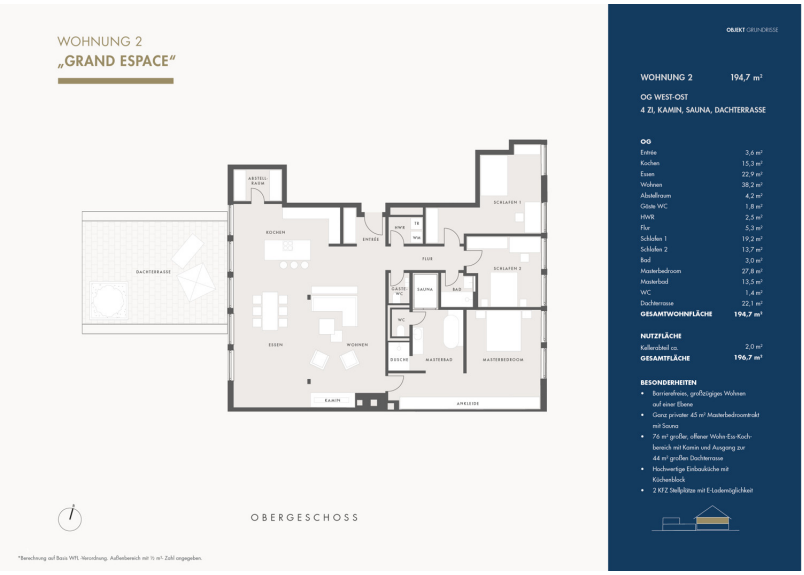
VON POLL REAL ESTATE

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# Alaprajzok




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# Az elso benyomás

Mit der Umwidmung eines historischen Industriegebäudes in attraktive begehrenswerte Wohnungen ist ein architektonisches Meisterstück entstanden.

Das Areal bietet heute großzügige, stilvolle Wohnungen, die individuell und hochwertig gestaltet sind. Der Altbau umfasst sieben Wohnungen, mit hohen Räumen und individuellen Ausstattungen wie Kamin, Sauna und großen Dachterrassen mit Bergblick. Alle Wohnungen zeichnen sich durch edle Eichenvollholzdielen, Fußbodenheizung und loftartige Raumhöhen aus.

Auch der Hallentrakt wurde architektonisch neu interpretiert: Rückbauten und eine moderne Kuben-Patio-Architektur schaffen einen einzigartigen Wohncharakter. Historische industrielle Details wie der alte Fabrikkran wurden erhalten und unterstreichen die besondere Geschichte des Areals.

Die umgebende Gartenanlage auf dem 3.180 m² großen Grundstück verbindet großzügige Grünflächen mit wertigen Materialien und moderner Infrastruktur wie E-Ladestationen. Ein elektrisches Funkhoftor sichert die Privatsphäre der Bewohner.

Durch bodentiefe Panoramafenster, die sich zu Terrassen und Gartenflächen öffnen, und moderne Treppenaufgänge aus Stahl zur Dachterrasse genießen die Bewohner ein exklusives Outdoor-Living-Gefühl. An klaren Tagen reicht der Blick sogar bis in die Berge des Voralpenlandes, was das Ensemble der Koempelstraße 40 einzigartig macht.

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# Részletes felszereltség

• Hohe Räume und 2,25 m hohe Türen mit Beschlägen von Karcher und Hewi
• Neue Haustechnik: Heizung, Sanitär, Elektro und Medien. Videosprechanlage
• Kontinuierliche Wohnraumentlüftung
• Geölte Eichenvollholzdielen mit Fußbodenheizung
• Großformatige italienische Fliesen und bodenebene Duschen von Refin Ceramiche
• Hochwertige Badkeramik von Duravit und Armaturen von Hansgrohe
• Terrassenbelag aus italienischen Fliesen von Marca Corona oder Lerchenholzdielen
• Treppenhaus mit großformatigen italienischen Fliesen und Vollholzbodenbelägen
• Neuer Schindler Personenaufzug vom EG bis DG
• Zusätzliche Abstellräume im EG für jede Wohnung und WaMa-Plätze
• Zufahrten und Wege in Herbstlaub-Natursteinpflaster
• Stellplätze mit E-Ladestationen
• Briefkasten mit Paketdepot
• Durch elektrisches Funk-Hoftor abgeschlossenes Grundstück

H I G H L I G H T S D E R A U S S T A T T U N G

• hochwertiger Alno-Einbauküche mit Elektrogeräten von AEG und BORA
• Maßgefertigte Saunen und Holzkamine mit eigenem Holzlager

H I G H L I G H T S D E R B A U B E S C H R E I B U N G

• Neue Dachdämmung auf dem Satteldachbau und auf Flachdächern
• Fassadendämmung aus 18 cm Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle
• Einbau neuer dreifach-verglaster Holzfenster
• elektrischer Raffstore-Verschattungen
• Dachflächenfenster mit Hitzeschutzmarkisen
• Effiziente Gas-Solar-Hybridheizung für Heizung- und Warmwasseraufbereitung
• Photovoltaik-Flächen auf Kubendächern
• Stellplätze mit E-Ladestationen

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# Minden a helyszínrol

Feldafing – Die Perle am See bezaubert

Feldafing liegt direkt am Starnberger See und hat mit der Roseninsel die einzige Insel am See. Dort trafen sich schon Kaiserin Sissi und König Ludwig II im herrlich angelegten Lenné-Park, dem größten zusammenhängenden, öffentlichen Park direkt am See. Hier können Sie nach Lust und Laune Golf-Spielen, Segeln, Tennis spielen, Schwimmen, Surfen, oder einfach nur entspannen, flanieren und Natur und Berge genießen.

Hier verbinden sich die Vorzüge des natur- und ortsnahen Wohnens mit einem breiten Angebot an Infrastruktur. Kindergärten, Grundschule, sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort oder in der Nachbargemeinde Tutzing bzw. im nahe gelegenen Starnberg.

Die Bahnstation Feldafing ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet mit der S6 eine optimale Anbindung an die Landeshauptstadt München. Auch die Autobahn A95 ist schnell erreichbar, wodurch München sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut und zügig zu erreichen ist. Diese verkehrsgünstige Lage macht die Gemeinde zu einem besonders attraktiven Ort für die ganze Familie.

Feldafing ist eine exklusive Wohngegend für Menschen, die eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung, bei gleichzeitig guter Anbindung an die Metropole München suchen. Auch die Munich International School ist nicht weit, so dass Feldafing auch für internationale Familien höchst attraktiv ist.

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 45.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**VP azonosító: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Vivianne Pucer

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com