Feldafing

Meisterstück: Wohnensemble in privilegierter Lage - Wohnung: Great Dream

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7

PREZZO D'ACQUISTO: 1.299.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 144,6 m^2 • **VANI:** 3

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24032015-WH7
Superficie netta	ca. 144,6 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.299.000 EUR
Appartamento	Attico
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Superficie lorda	ca. 2 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale pesante
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.11.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	45.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

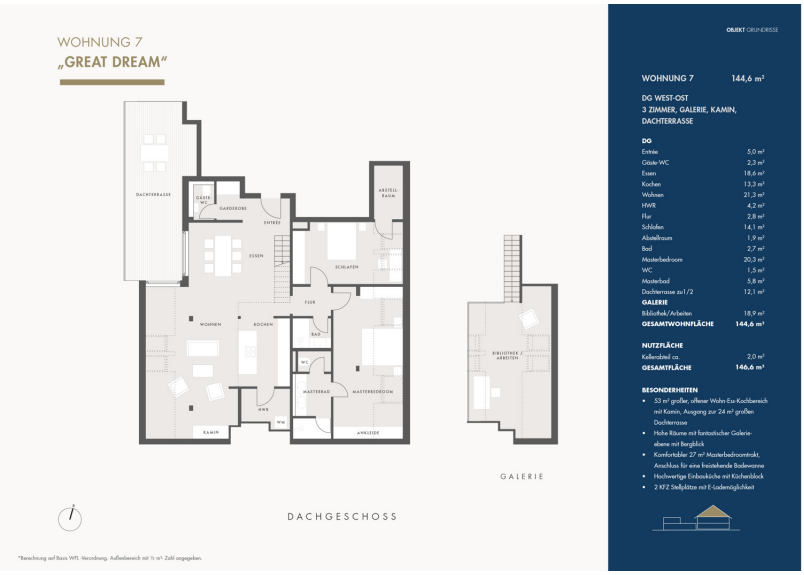
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

Dettagli dei servizi

• 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
• 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

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24032015-WH7 - 82340 Feldafing

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Vivianne Pucer

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com