

Starnberg

Elegantes Refugium der Extraklasse

CODICE OGGETTO: 25032010



www.von-poll.com

SUPERFICIE NETTA: ca. 312 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.698 m²

CODICE OGGETTO: 25032010 - 82319 Starnberg

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

CODICE OGGETTO: 25032010 - 82319 Starnberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25032010
Superficie netta	ca. 312 m ²
Vani	11
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25032010 - 82319 Starnberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	148.40 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.03.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

CODICE OGGETTO: 25032010 - 82319 Starnberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032010 - 82319 Starnberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032010 - 82319 Starnberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032010 - 82319 Starnberg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032010 - 82319 Starnberg

Una prima impressione

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 lichtdurchfluteten 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 Wohnräume. Eine weitere 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....

CODICE OGGETTO: 25032010 - 82319 Starnberg

Dettagli dei servizi

Exklusive Ausstattung der stilvoll sanierten Villa:

Hochwertige Bodenbeläge:

- Wohnräume mit edlen, großformatigen Feinsteinzeug in Marmoroptik
- 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

CODICE OGGETTO: 25032010 - 82319 Starnberg

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25032010 - 82319 Starnberg

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25032010 - 82319 Starnberg

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