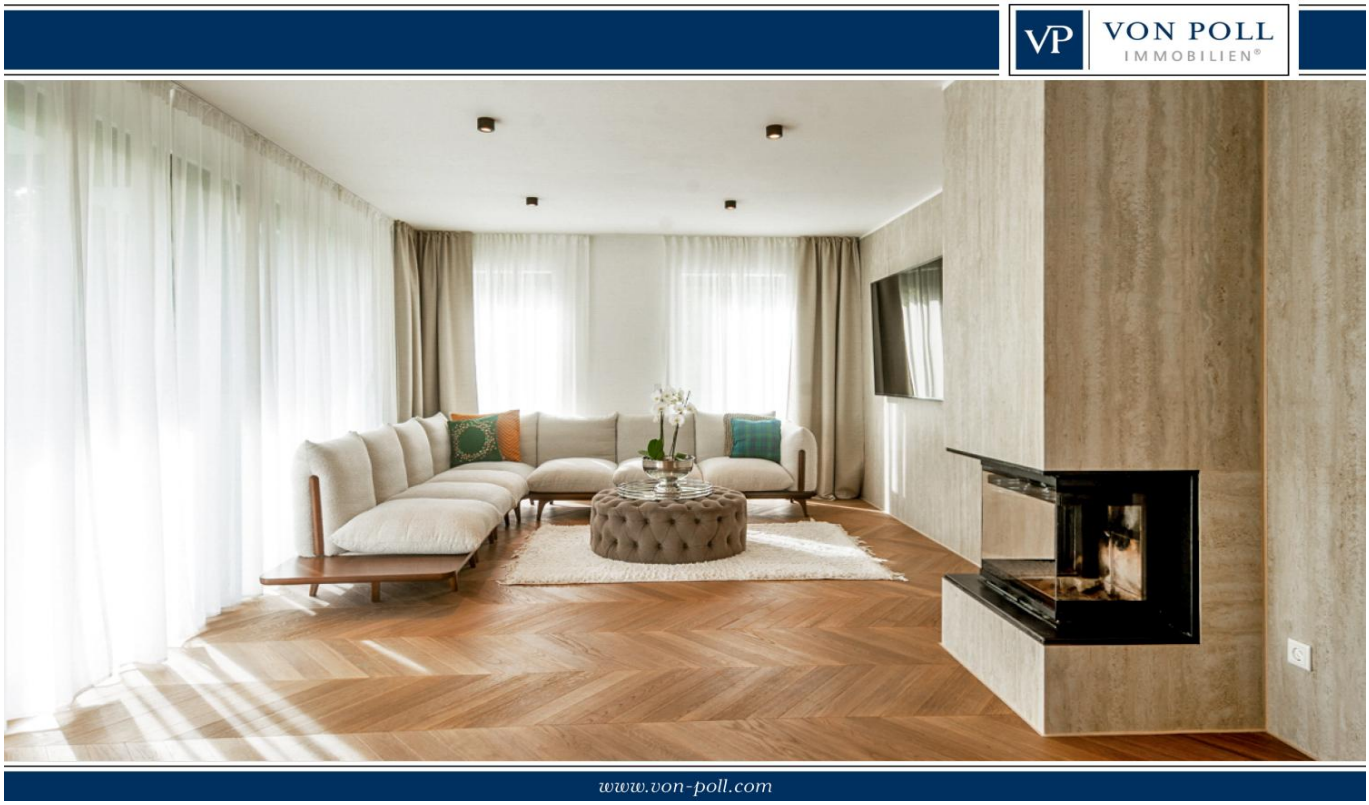
Starnberg

Exklusive Designer Villa fußläufig zum See

Objektnummer: 23032010



KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 230 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 600 m^2

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	23032010
Wohnfläche	ca. 230 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.950.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Ein erster Eindruck

Dieses Anwesen, ursprünglich aus dem Jahr 1993, wurde im Jahr 2023 vollständig kernsaniert und erstrahlt nun in zeitloser Eleganz. Die hochwertige Inneneinrichtung und die erstklassige Ausstattung machen dieses Haus zu einer wahren Oase des Luxus. Diese exklusive Immobilie liegt äußerst zentral in Starnberg und ist fußläufig vom Bahnhof, dem Starnberger See und verschiedenen Schulen erreichbar. Das Innere des Hauses bietet eine ruhige und entspannte Atmosphäre, in der Sie dem Trubel des Alltags entfliehen können. Das Haus bietet sechs großzügige Zimmer auf einer Wohnfläche von etwa 230 Quadratmetern und somit ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Badezimmer sind mit hochwertigen Produkten von Villeroy & Boch ausgestattet, darunter eine freistehende Badewanne und stilvolle Walk-In Duschen. Die moderne Einbauküche beeindruckt mit hochwertigen Neff Elektrogeräten und ist ein Paradies für Hobbyköche und Genießer gleichermaßen. Das Haus verfügt zudem über eine Einliegerwohnung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Bodentiefe Fenster sowie deckenhohe Zimmertüren runden die exklusive Ausstattung ab. Das Haus ist für eine umfassende Videoüberwachung vorbereitet, um Ihre Sicherheit zu gewährleisten. Selbstverständlich wurde bei der Kernsanierung 2023 auch der energetische Aspekt berücksichtigt und somit werden die neuesten Anforderungen nachhaltig erfüllt. Dieses herausragende Anwesen vereint modernsten Luxus mit einer erstklassigen Lage. Es ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die ein außergewöhnliches Zuhause suchen. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Ausstattung und Details

- Moderne Einbauküche von Häcker-Küchen mit hochwertigen Neff Elektrogeräten
- Fenster: Bodentiefe Schüco-Fenster mit einer 3-fach Verglasung (Schallschutzklasse 5), RC2 Einbruchsicherheit und Reed-Magnetkontakte
- Hauseingangstüre: Wicona, beidseitig flächenbündig mit Elektroschloss und Fingerprint, RC2 Sicherheit
- Hebe-Schiebe Anlagen von Wicona mit einer 3-fach Verglasung (Schallschutzklasse 5), RC2 Einbruchsicherheit und Reed-Magnetkontakte
- Vorbereitung für die komplette Videoüberwachung
- Sonnenschutz: Renson Minimal Markisen mit Somfy Motoren (Funkmotoren-Smarthome)
- Fassadenverkleidungen: Renson Linarte
- Garagentore mit Somfy Motoren (Funkmotoren-Smarthome), Garage für zwei Autos
- Elektroladegerät für E-Auto in der Garage (Vorbereitung für die Wallbox)
- Schalter und Raumtemperaturregler: Gira System 55 (Smarthome)
- Badezimmerausstattung: Villeroy Boch
- Badewanne freistehend
- Walk-In Duschen
- Keramik Bäder: MIRAGE Fliesen aus Italien
- Keramik Treppenhaus/Flur: FMG Ceramica Fliesen aus Italien
- Böden Schlafzimmer: Echtholzparket Eiche
- Böden Wohnbereich: Echtholzparkett Eiche Französisch Chevron
- Wandverkleidungen: Infinity Keramikplatten
- Echtholzkamin 3-seitig
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser Wärmepumpe 16KW (Funkgesteuert und Smarthome Vorbereitung)
- Biocat Zentrale Kalkschutzanlage
- Wände und Decken gespachtelt in Q2 Qualität
- Datenanschlüsse in allen Räumen sowie LAN-Dosen
- Deckenspots in allen Bereichen (Unterputz/ Aufputz)
- Lofttüren im Schüco-Jansen System
- Deckenhohe Zimmertüren flächenbündig
- Einliegerwohnung
- Inneneinrichtung: Lofty Room GmbH Salzburg
- Baujahr: 1994
- Kernsanierung: 2023

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23032010 - 82319 Starnberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land
E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com