

Starnberg

# Exklusive Villa in Starnbergs Premiumlage

Property ID: 20032003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

LIVING SPACE: ca. 560 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.090 m<sup>2</sup>

Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 20032003                 |
| Living Space         | ca. 560 m <sup>2</sup>   |
| Rooms                | 8                        |
| Bedrooms             | 5                        |
| Bathrooms            | 4                        |
| Year of construction | 2017                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                |   |
|----------------|---|
| Purchase Price | On request  |
| Commission     | Käuferprovision beträgt 1,785 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Usable Space   | ca. 100 m <sup>2</sup>  |
| Equipment      | Terrace, Guest WC, Garden / shared use                                      |

Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

## Energy Data

|                                |                 |  |                                |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 52.36 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Energy certificate valid until | 08.04.2031      | Energy efficiency class                              | B                              |
|                                |                 | Year of construction according to energy certificate | 2016                           |

Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

## The property





Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

## The property





Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

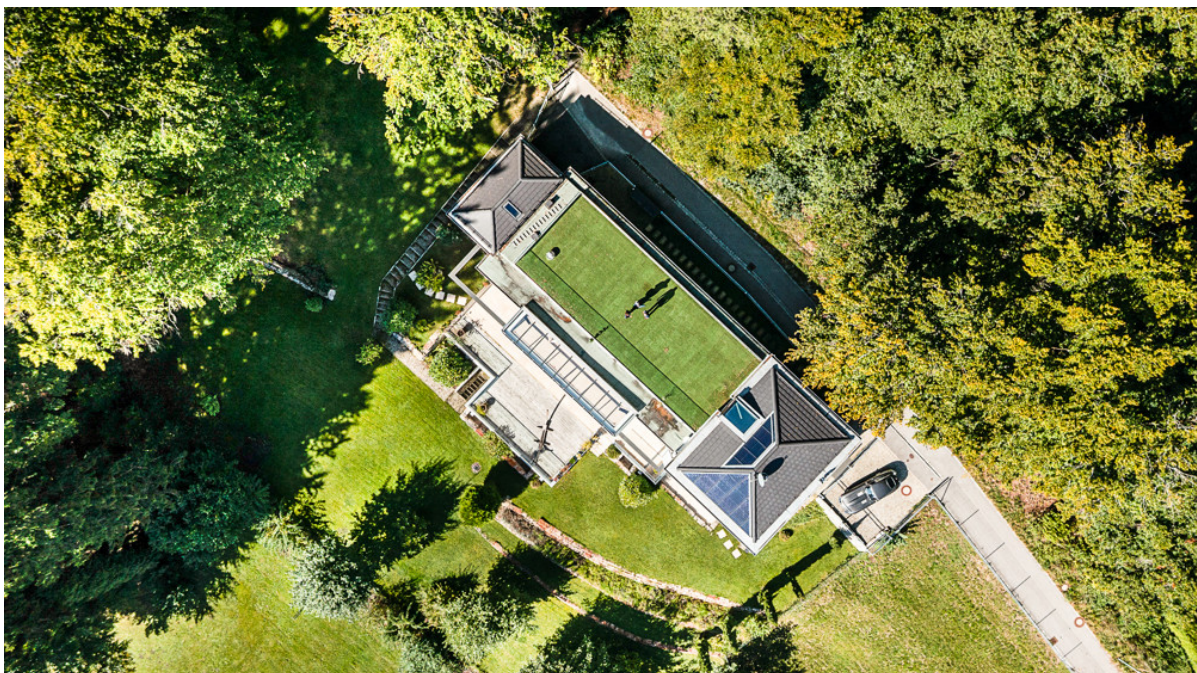
## The property





Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

## The property





Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

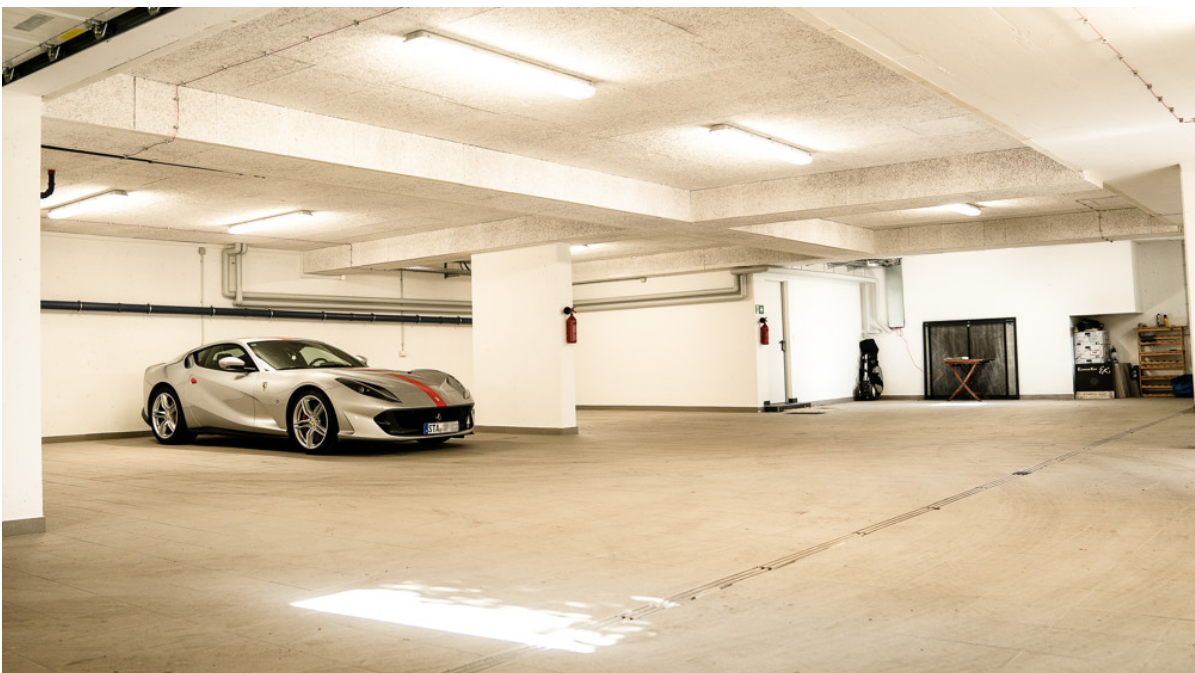
## The property





Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

## The property





Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

## The property



Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

## A first impression

Wenn Sie moderne Architektur, großzügige offene Raumkonzepte, bodentiefe Glasfronten und eine maximal luxuriöse Bauausführung schätzen, dann sollten Sie dieses Anwesen persönlich in Augenschein nehmen. Sie werden ein Domizil vorfinden, mit über 1000 m<sup>2</sup> bebauter Fläche, das in absolut privilegierter Lage über dem Starnberger See thront. Von nahezu allen Räumen genießen Sie den unverbaubaren Blick über das herrlich angelegte Grundstück bis nahezu zum Ufer des Starnberger Sees. Eine naturnahe Oase der Ruhe in modernem Design! Oldtimersammler können hier ihre liebsten Schätze bei sich im Hause halten - die Tiefgarage mit PKW-Lift beherbergt 10 Automobile auf komfortabelste Weise. Lassen Sie sich überraschen von der erstklassigen Lage und der herausragenden Qualität dieser einzigartigen Luxusvilla! Wir bieten dieses Anwesen im Alleinauftrag zum Verkauf an und bitten um absolute Diskretion. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir die genaue Adresse, sowie Grundrisse und Innenaufnahmen aus Diskretionsgründen nicht nennen oder veröffentlichen können. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Diese Immobilie sollten Sie persönlich in Augenschein nehmen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Hier ist der Link zum Film: <https://youtu.be/KpP6NvyoB7o>



Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

## Details of amenities

- Bodenbeläge aus Naturstein und Dreischicht-Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Barrierefrei
- Bus-System
- Alarmgesichert
- Offene Highend-Küche
- Personen-Lift
- Tiefgarage mit 10 Stellplätzen und PKW-Lift

**Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg**

## All about the location

Das Anwesen befindet sich in Starnbergs begehrtester Wohnlage auf einer Anhöhe und wird nur durch eine Anliegerstraße erschlossen. Sobald Sie das Haus verlassen, befinden Sie sich inmitten schönster Natur und sind dennoch nur einen Katzensprung vom Zentrum Starnbergs entfernt. Starnberg liegt rund 25 km südwestlich von München am Nordende des Starnberger Sees. Die Beliebtheit liegt vor allem an seinem hohen Erholungswert. Bieten doch der Starnberger See, das schöne Voralpenland und die nahe gelegenen Berge alle nur denkbaren Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Zudem verfügt Starnberg über die Infrastruktur und sonstigen Annehmlichkeiten einer größeren Kreisstadt. Die Munich International School, das Gymnasium Starnberg sowie eine Montessori Schule sind hier zu finden. Verkehrsanbindung: Die Landeshauptstadt München ist über die A95 in nur 20 Minuten zu erreichen. Der Flughafen über die Westumfahrung von München in ca. 40 Minuten. Der Bahnhof, von welchem Sie die S 6 im 20 Minuten-Takt nach München bringt, liegt fußläufig wenige Minuten entfernt.



Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 52.36 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Property ID: 20032003 - 82319 Starnberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land

E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)