Starnberg

Elegantes Refugium in Bestlage

Objektnummer: 25032010



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 312 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1698 m²

Objektnummer: 25032010 - 82319 Starnberg

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

Objektnummer: 25032010 - 82319 Starnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25032010
Wohnfläche	ca. 312 m²
Zimmer	11
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 156 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25032010 - 82319 Starnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.03.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	148.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25032010 - 82319 Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 25032010 - 82319 Starnberg

Ein erster Eindruck

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 Wohnerlebnis, das durch Ruhe, Weitblick und Eleganz besticht.

Bereits das offen gestaltete Entree empfängt Sie mit Großzügigkeit und Stil. Die lichtdurch- fluteten 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 Wohnträume. Eine weiter 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....

Objektnummer: 25032010 - 82319 Starnberg

Ausstattung und Details

Exklusive Ausstattung der stilvoll sanierten Villa:
Hochwertige Bodenbeläge:
•Wohnräume mit edlen, großformatigen Feinsteinzeug in Mamoroptik
•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:
° Gästewohnung mit Küche, Wohn- Schlafbereich und modernem Duschbad
•Waschküche mit Anschlüssen für 2 Waschmaschinen & Trockner
•Großes Hundewaschbecken für tiergerechten Komfort
° Vorbereitung für Innenschwimmbad
Durchdachter Stauraum & Wohnkomfort:
•Zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke im gesamten Haus
•Großzügiges Ankleidezimmer durch Zusammenlegung zweier Räume

Objektnummer: 25032010 - 82319 Starnberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25032010 - 82319 Starnberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com