Starnberg

Elegant, top-class retreat

Property ID: 25032010



PURCHASE PRICE: 0 • LIVING SPACE: ca. 312 m^2 • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1698 m^2

Property ID: 25032010 - 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: 25032010 - 82319 Starnberg

At a glance

Property ID	25032010
Living Space	ca. 312 m²
Rooms	11
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1985
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	Auf Anfrage
House	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 156 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25032010 - 82319 Starnberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	24.03.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	148.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25032010 - 82319 Starnberg

The property





Property ID: 25032010 - 82319 Starnberg

The property





Property ID: 25032010 - 82319 Starnberg

The property





Property ID: 25032010 - 82319 Starnberg

The property





Property ID: 25032010 - 82319 Starnberg

The property





Property ID: 25032010 - 82319 Starnberg

A first impression

An elegant retreat of the highest order – stylish luxury in a tranquil setting with lake views. This exceptional property combines timeless elegance, classic architecture, and the utmost privacy to create a true haven for discerning individuals. Nestled within a spacious park-like setting, it offers a unique living experience characterized by tranquility, expansive views, and elegance. The open-plan entrance hall welcomes you with spaciousness and style. The light-filled rooms impress with their clean lines, modern, high-quality furnishings, and an atmosphere of understated luxury. High ceilings, seamless transitions, and wraparound terraces create a harmonious living environment between indoors and outdoors – with a spectacular view of the lake as a daily panorama. This villa is ideal for art lovers: the expansive grounds provide the perfect setting to showcase an exquisite collection. Despite its luxurious ambiance, the house remains pleasantly unpretentious – a perfect retreat with character. The generously sized, meticulously maintained park-like grounds offer a tranquil haven for relaxation at any time of day. An indoor pool was originally planned for the basement; an outdoor pool can also be added. A possible extension offers additional design possibilities for individual living dreams. An additional garage would also be possible. Highlights at a glance: • Absolutely quiet, privileged location • Spacious, bright living spaces with modern, elegant furnishings • Comprehensive renovation in 2020 • Lake view • Park-like grounds with maximum privacy • Open, impressive entrance • Wraparound sun terraces • Indoor and outdoor pools possible • Extension possible • Furnishings can be taken over by arrangement. A perfect hideaway for those seeking something special – stylish, luxurious, and the joy of life...

Property ID: 25032010 - 82319 Starnberg

Details of amenities

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

Property ID: 25032010 - 82319 Starnberg

All about the location

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.

Property ID: 25032010 - 82319 Starnberg

Other information

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.

Property ID: 25032010 - 82319 Starnberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Vivianne Pucer

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com