Starnberg

# Rifugio elegante e di prima classe

*Codice oggetto: 25032010*



PREZZO D'ACQUISTO: 0 • SUPERFICIE NETTA: ca. 312 $m^2$ • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1698 $m^2$

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 m² |
| 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 | Auf Anfrage |
| Casa | Villa |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020 |
| Stato dell'immobile | Ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 156 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25032010 - 82319 Starnberg

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.03.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 148.4 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | E |
| 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

# La proprietà





Codice oggetto: 25032010 - 82319 Starnberg

# Una prima impressione

Un elegante rifugio di altissimo livello: lusso raffinato in un ambiente tranquillo con vista sul lago. Questa eccezionale proprietà combina eleganza senza tempo, architettura classica e la massima privacy per creare un vero rifugio per persone esigenti. Immersa in un ampio parco, offre un'esperienza abitativa unica caratterizzata da tranquillità, ampie viste ed eleganza. L'ingresso open space vi accoglie con ampiezza e stile. Gli ambienti luminosi colpiscono per le linee pulite, gli arredi moderni e di alta qualità e un'atmosfera di lusso discreto. Soffitti alti, transizioni fluide e terrazze avvolgenti creano un ambiente abitativo armonioso tra interni ed esterni, con una vista spettacolare sul lago come panorama giornaliero. Questa villa è ideale per gli amanti dell'arte: l'ampio parco offre la cornice perfetta per esporre una squisita collezione. Nonostante la sua atmosfera lussuosa, la casa rimane piacevolmente sobria: un rifugio perfetto con carattere. Il parco di ampie dimensioni e meticolosamente curato offre un tranquillo rifugio per il relax in qualsiasi momento della giornata. Originariamente era prevista una piscina coperta nel seminterrato; è possibile aggiungere anche una piscina esterna. Un possibile ampliamento offre ulteriori possibilità di progettazione per i sogni abitativi individuali. Sarebbe anche possibile un garage aggiuntivo. Punti salienti in sintesi: • Posizione assolutamente tranquilla e privilegiata • Spazi abitativi spaziosi e luminosi con arredi moderni ed eleganti • Ristrutturazione completa nel 2020 • Vista lago • Terreno simile a un parco con massima privacy • Ingresso aperto e imponente • Terrazze solarium avvolgenti • Possibilità di piscine interne ed esterne • Possibilità di ampliamento • L'arredamento può essere preso in consegna previo accordo. Un rifugio perfetto per chi cerca qualcosa di speciale: stile, lusso e gioia di vivere...

Codice oggetto: 25032010 - 82319 Starnberg

# Dettagli dei servizi

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

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