Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Privates Seeparadies – Pool, Sauna, Seeblick und 953 m² Garten

Objektnummer: 25032011



KAUFPREIS: 1.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 953 m²

Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

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

Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Auf einen Blick

Objektnummer	25032011
Wohnfläche	ca. 211 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.850.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	153 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.10.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Die Immobilie



Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Ein erster Eindruck

Nur wenige Gehminuten vom Ammersee entfernt erwartet Sie eine außergewöhnliche Villenhälfte, die durch ihre großzügige Architektur, ihre ruhige Lage und ein Höchstmaß an Privatsphäre begeistert. Auf einem liebevoll eingewachsenen Grundstück genießen Sie einen unverbaubaren Blick Richtung See, herrliche Sonnenuntergänge und ein Wohnambiente, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Das Herzstück des Hauses bildet der eindrucksvolle Wohnbereich mit einer Raumhöhe von über fünf Metern, offener Galerie und großflächigen Fensterfronten. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine besondere Atmosphäre und verbinden das Wohnen harmonisch mit dem weitläufigen Südwestgarten.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für Familie und Gäste. Hochwertige Einbauten, eine Bulthaup-Küche mit Miele-Einbaugeräten sowie der stilvolle Kamin unterstreichen den gehobenen Anspruch der Immobilie. Der liebevoll angelegte Garten mit Teich bildet eine grüne Oase und bietet durch seinen eingewachsenen Baumbestand ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre.

Ein weiteres Highlight ist der private Wellnessbereich mit Pool und Sauna – ein Ort zum Entspannen und Genießen zu jeder Jahreszeit.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die hochwertige Ausstattung entspricht teilweise dem Baujahr und bietet zugleich die Möglichkeit, das Haus mit überschaubarem gestalterischem Aufwand an moderne Wohnvorstellungen anzupassen. Die im Exposé dargestellten Visualisierungen zeigen beispielhaft das Potenzial einer zeitgemäßen Modernisierung.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch eine Alarmanlage, eine Einzelgarage sowie eine bereits genehmigte Planung für den Bau einer Doppelgarage.

Ob als stilvoller Familiensitz oder exklusiver Rückzugsort am Ammersee – diese Immobilie verbindet außergewöhnliche Architektur, großzügiges Wohnen und eine der begehrtesten Lagen der Region.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Zuhause persönlich kennenzulernen.

Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Ausstattung und Details

· Beeindruckender Wohnbereich mit über 5 Metern Raumhöhe und offener Galerie
· Großzügige, lichtdurchflutete Raumaufteilung
· Bodentiefe Fenster mit fließendem Übergang zu Terrasse und Garten
· Südterrasse mit Seeblick
· Eingewachsener, kaum einsehbarer Garten mit außergewöhnlicher Privatsphäre
· Schwimmbad, Sauna und privater Wellnessbereich
· Stilvoller Kamin im Wohnbereich
· Hochwertige Bulthaup-Einbauküche mit Kochinsel und Miele-Einbaugeräten
· Fußbodenheizung in den Wohnbereichen
· Hochwertige Bodenbeläge aus Granit, Fliesen und Holz
· Alarmanlage
· Zierteich und Gartenhaus
· Einzelgarage
· Genehmigte Planung für eine Doppelgarage

Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Alles zum Standort

Breitbrunn, ein beschaulicher Ortsteil von Herrsching, liegt malerisch am Ostufer des Ammersees und beeindruckt mit einer der längsten Uferlinien aller Anliegergemeinden und mit seinen spektakulären Sonnenuntergängen. Es bietet Freizeit und Erholung direkt vor der Haustür. Der Ammersee - ein Paradies für Schwimmer, Segler, Radler und Wanderer - lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Der historische Ortskern mit der gotischen Kirche St. Johannes und Dorfweiher verleiht dem Ort seinen charmanten Charakter. Die Anwohner lieben die ländliche, ruhige Lage am See sowie die Nähe zu Herrsching mit seiner hervorragenden Infrastruktur, den Kindergärten, Schulen (bald auch einem Gymnasium), ärztliche Versorgung und dem S-Bahn-Anschluss. Über die Autobahn A 96, die nur 7 Kilometer entfernt ist, erreicht man die Münchener Innenstadt in ca. 40 Minuten. Mehrere Golfplätze befinden sich in der Umgebung und die Skigebiete in den Alpen sind in ca. einer Stunde zu erreichen.
Breitbrunn am Ammersee vereint naturnahe Idylle, Familienfreundlichkeit und exzellente Verkehrsanbindung- ideal für Menschen, die regionale Geborgenheit mit hoher Lebensqualität suchen.

Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

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