Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Sea view included - Charming living with style

Property ID: 25032011



PURCHASE PRICE: 1.850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 211 m^2 • ROOMS: 6 • LAND AREA: 953 m^2

Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

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

Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

At a glance

Property ID	25032011
Living Space	ca. 211 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1984
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	1.850.000 EUR
House	Semi-detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	13.10.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	153 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

The property





Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

The property





Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

The property





Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

The property





Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

The property





Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

The property





Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

The property





Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

The property



Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

A first impression

Private paradise with lake views – a charming, stylish, and high-quality semi-detached villa. Welcome to a place that lets you forget the everyday – where idyllic surroundings, comfort, and a pleasant living environment come together. This exceptional semi-detached villa in a sought-after lakeside location offers a lifestyle usually only found in holiday dreams. Just a few minutes' walk from the shore, you can enjoy not only direct lake views but also unforgettable sunsets from your spacious terrace and the lovingly landscaped southwest-facing garden with its pond. The fully mature garden ensures your privacy and creates a personal sanctuary amidst lush greenery. The property itself boasts a generous layout spread over two floors, impressive ceiling heights in the living room, and a harmonious blend of elegance and comfort. Custom-made built-in units provide optimal storage space, while the modern Bulthaup kitchen will delight even the most discerning palates. In winter, a stylish fireplace provides cozy evenings, and in summer, the garden invites you to stroll barefoot. A special highlight: the private wellness area with pool and sauna – ideal for relaxation, shared moments, or simply leaving everyday life behind. Thanks to a well-thought-out security concept, a quiet residential street, and excellent maintenance, this home is not only a retreat but also a place to breathe, recharge, and arrive. The house offers a solid foundation for a thoughtful makeover. A fresh coat of paint could impressively unleash the unique potential of this property. Whether as a family nest, a retreat for creatives, or a stylish country residence – individual living dreams can be realized here. A unique home for people with a sense of quality, tranquility, and the extraordinary. We invite you to experience it for yourself.

Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Details of amenities

· Großzügige Raumaufteilung
· Bodentiefe Fenster
· Fußbodenheizung
· Fliesen, Granit und Holzböden
· Kamin
· Moderne Bulthaup Küche mit Insel und Miele Geräten
· Wunderschön angelegter Garten
· Süd-Terrasse mit Seeblick
· Schwimmbad, Sauna & Wellnessbereich
· Alarmanlage
· Teich
· Gartenhaus
· Einzelgarage
· Genehmigte Planung für eine Doppelgarage

Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

All about the location

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.

Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.10.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

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