Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Vue sur mer incluse - Un cadre de vie charmant et élégant

CODE DU BIEN: 25032011



PRIX D'ACHAT: 1.850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 211 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 953 m^2

CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25032011
Surface habitable	ca. 211 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.850.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.10.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	153 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propriété





CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propriété





CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propriété





CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propriété





CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propriété





CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propriété





CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propriété





CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propriété



CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Une première impression

Un havre de paix privé avec vue sur le lac – une charmante villa jumelée, élégante et haut de gamme. Bienvenue dans un lieu où le quotidien s'évade, où cadre idyllique, confort et atmosphère agréable se conjuguent harmonieusement. Cette villa jumelée d'exception, située dans un quartier prisé en bord de lac, offre un style de vie digne des plus beaux rêves de vacances. À quelques minutes à pied du rivage, vous profiterez d'une vue imprenable sur le lac et de couchers de soleil inoubliables depuis votre spacieuse terrasse et votre jardin paysager exposé sud-ouest, agrémenté d'un bassin. Ce jardin arboré et mature garantit votre intimité et crée un véritable sanctuaire de verdure. La propriété bénéficie d'une distribution généreuse sur deux niveaux, d'une belle hauteur sous plafond dans le séjour et d'une harmonieuse combinaison d'élégance et de confort. Des rangements intégrés sur mesure optimisent l'espace de rangement, tandis que la cuisine moderne Bulthaup ravira les palais les plus exigeants. En hiver, une élégante cheminée promet des soirées chaleureuses, et en été, le jardin invite à la flânerie pieds nus. Un atout majeur : l’espace bien-être privé avec piscine et sauna – idéal pour se détendre, partager des moments conviviaux ou simplement s’évader du quotidien. Grâce à un système de sécurité bien pensé, une rue résidentielle calme et un entretien impeccable, cette maison est un véritable havre de paix, un lieu où respirer, se ressourcer et se retrouver. Elle offre un potentiel exceptionnel pour une rénovation réfléchie. Une nouvelle couche de peinture pourrait révéler tout son charme. Nid familial, refuge pour artistes ou élégante résidence de campagne, tous vos rêves de vie peuvent s’y réaliser. Une demeure unique pour ceux qui apprécient la qualité, la tranquillité et l’exceptionnel. Nous vous invitons à la découvrir.

CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Détails des commodités

· 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

CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Vivianne Pucer

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com