Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Vista mare inclusa - Vivere con stile e charme

Codice oggetto: 25032011



PREZZO D'ACQUISTO: 1.850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 211 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 953 m^2

Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25032011
Superficie netta	ca. 211 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.850.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.10.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	153 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà





Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà





Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà





Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà





Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà





Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà





Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà





Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà



Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Una prima impressione

Paradiso privato con vista lago: una villa bifamiliare affascinante, elegante e di alta qualità. Benvenuti in un luogo che vi farà dimenticare la quotidianità, dove un ambiente idilliaco, comfort e un ambiente abitativo piacevole si fondono. Questa eccezionale villa bifamiliare in una posizione ricercata sul lago offre uno stile di vita che di solito si trova solo nei sogni di vacanza. A pochi minuti a piedi dalla riva, potrete godere non solo della vista diretta sul lago, ma anche di tramonti indimenticabili dalla vostra spaziosa terrazza e dal giardino curato a sud-ovest con laghetto. Il giardino completamente rigoglioso garantisce la vostra privacy e crea un santuario personale immerso nel verde lussureggiante. La proprietà vanta una generosa disposizione su due piani, soffitti alti nel soggiorno e un armonioso mix di eleganza e comfort. Mobili da incasso su misura offrono uno spazio di stoccaggio ottimale, mentre la moderna cucina Bulthaup delizierà anche i palati più esigenti. In inverno, un elegante camino regala serate accoglienti e in estate il giardino invita a passeggiare a piedi nudi. Un punto forte: l'area benessere privata con piscina e sauna, ideale per rilassarsi, condividere momenti in compagnia o semplicemente lasciarsi alle spalle la quotidianità. Grazie a un sistema di sicurezza ben studiato, a una tranquilla strada residenziale e a un'eccellente manutenzione, questa casa non è solo un rifugio, ma anche un luogo dove respirare, ricaricarsi e arrivare. La casa offre una solida base per una ristrutturazione accurata. Una nuova mano di vernice potrebbe liberare in modo impressionante il potenziale unico di questa proprietà. Che si tratti di un nido familiare, di un rifugio per creativi o di un'elegante residenza di campagna, qui i sogni abitativi individuali possono essere realizzati. Una casa unica per persone con un senso di qualità, tranquillità e straordinarietà. Vi invitiamo a provarla di persona.

Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Dettagli dei servizi

· 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

Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

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