Herrsching am Ammersee

Architektur, die begeistert. Ein Zuhause, das berührt. Seeblick, der verzaubert.

Objektnummer: 26032019



KAUFPREIS: 2.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 898 m^2

Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

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

Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Auf einen Blick

Objektnummer	26032019
Wohnfläche	ca. 220 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.300.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	72.04 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.11.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Die Immobilie

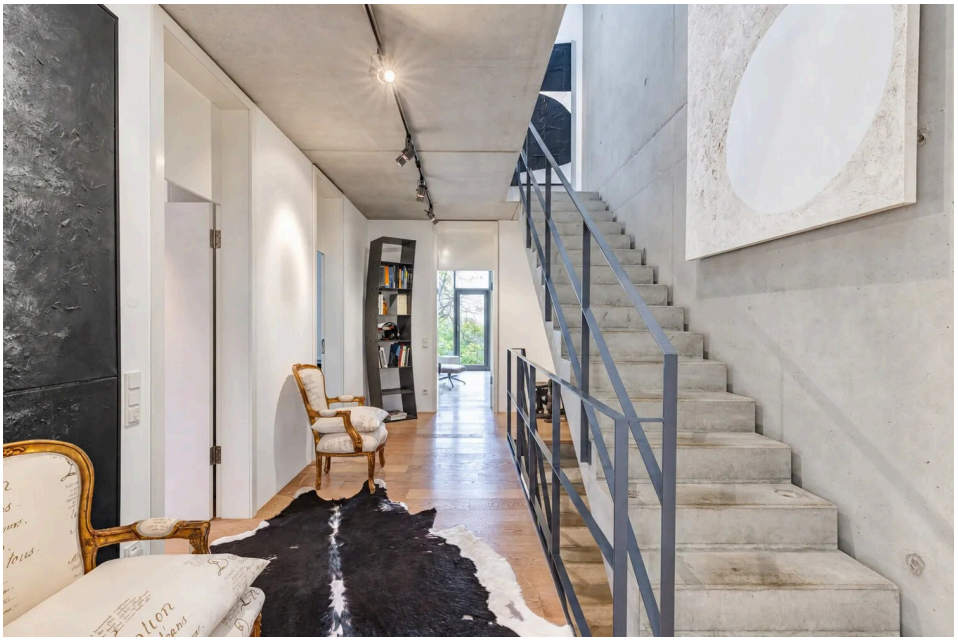




Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Die Immobilie



Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Ein erster Eindruck

Architektur, die begeistert. Ein Zuhause, das berührt. Seeblick, der verzaubert.

Ein Ort, an dem Architektur und Natur miteinander verschmelzen. In begehrter Lage von Herrsching am Ammersee präsentiert sich dieses architektonisch anspruchsvolle Haus das Rückzug und Inspiration zugleich ist. Ein Haus. Eine Bühne für Kunst, Persönlichkeit und das Leben unter freiem Himmel.

Klare Linien, eindrucksvolle Glasfronten und eine konsequent moderne Formensprache prägen den zeitgenössischen Charakter dieser Immobilie. Das im Jahr 2003 errichtete Haus fügt sich harmonisch in das rund 900 m² große Grundstück ein und eröffnet mit seinen weitläufigen Fensterflächen, faszinierende Blickbeziehungen zwischen den Wohnräumen, dem Garten und dem Ammersee.

Auf rund 220 m² Wohnfläche, verteilt über drei Ebenen, entfaltet sich ein außergewöhnliches Raumgefühl. Großzügige Wohnbereiche mit einer Deckenhöhe von 2,80 m, fließende Übergänge und die sorgfältig abgestimmte Kombination aus Sichtbeton, Naturstein und warmen Holzelementen verleihen dem Interieur eine zeitlose, unverwechselbare Ästhetik.

Das Herzstück des Hauses bilden die lichtdurchfluteten Lebensräume. Raumhohe Verglasungen holen die Natur ins Innere und schaffen ein Wohnambiente, das sich mit den Tageszeiten und dem Wechsel der Jahreszeiten immer wieder neu inszeniert. Die offene Küche fügt sich stilvoll in das architektonische Gesamtkonzept ein und bietet den idealen Rahmen für genussvolle Stunden und gesellige Abende.

Auch die privaten Rückzugsbereiche überzeugen durch ihre durchdachte Gestaltung. Das großzügige Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer sowie weitere flexibel nutzbare Räume bieten Komfort für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight sind die drei Terrassen mit über 100 m² Fläche. Ob entspannte Stunden mit Blick auf den Ammersee, ein Frühstück in der Morgensonne oder lange Sommerabende im Freien – hier wird der Außenbereich zur Erweiterung des Wohnraums. Die überdachte Terrasse im Untergeschoss mit Lounge Charakter, bietet einen atmosphärischen Rückzugsort, besonders bei höheren Temperaturen im Sommer.
Der liebevoll angelegte Garten unterstreicht die außergewöhnliche Wohnqualität und schafft mit seinen Grünflächen und markanten Steinelementen einen reizvollen Kontrast zur geradlinigen Architektur. Abgeschirmt vom Umfeld, genießen Sie hier ein besonderes Maß an Privatsphäre.

Ein Ort für neue Perspektiven. Für besondere Momente. Für Erinnerungen, die gerade erst beginnen.

Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:
• Design-Einbauküche von Zeyko mit einer Arbeitsplatte aus Edelstahl
Hochwertige Einbaugeräte:
-Kochfeld, Induktion von Miele
-Geschirrspüler von Miele
-Einbaubackofen mit Pyrolyse von Gaggenau
-Side by Side Kühl-Gefrierkombination von Gaggenau
• Elegantes Badezimmer mit Armaturen von Dornbracht, Waschbecken der Marke Flaminia,
• Bodenbelag aus Feinsteinzeug
• Raumgefühl: Raumhöhe in den beiden Wohngeschossen von 2,80 m
• Edler Fußbodenbelag: Naturstein Schiefer, Greyhound grey, Eichendielen
• Die großen Fenster sind Holz-Aluminium Fenster in hochwertiger Ausführung
• Alle anderen Türelemente sind aus Holz
• Garderobenschrank inklusive Tresor
• Einbauschränke im Hauswirtschaftsraum
• Leben unter freiem Himmel: 3 Terrassen/Holzdecks mit See- und Weitblick
• Outdoor-Couch mit Auflagen im überdachten Gartenbereich, inclusive Sideboard für die Winterlagerung
• Neue Holzdecks von 2018, IPE Hartholz, Lebensdauer ca. 25 Jahre
• Schaltersteuerung erfolgt über Niedervolt
• Viele Kipp-Schalter mit einem Dimmer versehen
• Entkalkungsanlage, Sidesalz Tablets
• Neuwertig: Gastherme von Januar 2023
• Lehrrohre für Solaranlage von Heizungsraum bis UG
• Lehrrohre für Rollläden
• Sicherheit: Pilzkopf-Verriegelung bei allen zugänglichen Fenstertüren
• Die großen Fenster der Pfosten/Riegelkonstruktion sind aus Sicherheitsglas
• Geräumige Doppelgarage, plus 2 Stellplätze

Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Alles zum Standort

Traumhafte Lage am Ammersee – hohe Lebensqualität mit einzigartigem Seeblick

Herrsching am Ammersee zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im bayerischen Voralpenland und vereint auf besondere Weise naturnahes Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Direkt am Ostufer des Ammersees gelegen, bietet die charmante Gemeinde eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Oberbayerns.

Die malerische Ammerseeregion begeistert mit einem nahezu unerschöpflichen Freizeit- und Erholungsangebot. Ob Segeln, Stand-up-Paddling, Radfahren, Wandern oder Reiten – hier kommen Natur- und Sportliebhaber gleichermaßen auf ihre Kosten. Zahlreiche Golfplätze in der Umgebung sowie die in etwa einer Stunde erreichbaren Skigebiete der Alpen ergänzen das attraktive Freizeitangebot zu jeder Jahreszeit.

Auch die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ausgezeichnete Gastronomie, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort und sorgen für ein komfortables Wohnumfeld.

Die hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt München macht Herrsching zusätzlich attraktiv. Über die Autobahn A96 ist die Münchner Innenstadt je nach Verkehrslage in rund 35 bis 45 Minuten erreichbar. Die S-Bahn-Linie S8 bietet zudem eine bequeme Direktverbindung nach München und zum Flughafen.

Das besondere Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Blick auf den Ammersee. Das beeindruckende Seepanorama verleiht dem Objekt einen ganz besonderen Charme und macht diese Lage zu einem außergewöhnlichen Ort zum Wohnen und Wohlfühlen.

Hier verbinden sich die Schönheit der Natur, die Nähe zur Metropole München und ein einzigartiges Wohngefühl zu einer Lebensqualität, die ihresgleichen sucht.

Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am Ammersee

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26032019 - 82211 Herrsching am 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