

Tutzing

Industrial Chic mit Weitblick – Wohnen am Starnberger See

Objektnummer: 24032014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 256 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 663 m²

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

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

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Auf einen Blick

Objektnummer	24032014
Wohnfläche	ca. 256 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.250.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	45.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.01.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Ein erster Eindruck

Ein architektonisches Meisterwerk- urbanes Wohnen auf dem Lande...

Diese einzigartige Villa vereint modernen "Industrial Chic" mit behaglichem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die konsequente Umsetzung des Designs- eine harmonische Kombination aus rustikalem Holz und markantem Sichtbeton- verleiht diesem Zuhause einen unverwechselbaren Charakter. Edle Materialien und ein durchdachter, smarter Grundriss schaffen ein spannendes Wechselspiel zwischen familiärer Geborgenheit und urbaner Eleganz.

Der großzügige Wohnbereich beeindruckt durch seine absolute Transparenz:

Umlaufende, bodentiefe Panoramafenster eröffnen einen unvergleichlichen Blick auf den Starnberger See und die malerischen Türme der St. Josephs Kirche, und bei klarem Wetter die Bergkette der Alpen. Dieser spektakuläre Ausblick ist atemberaubend. Sie können entspannt mit einer Tasse Kaffee den wunderbaren Sonnenaufgang erleben oder am Abend, wenn Dorf und See stimmungsvoll beleuchtet sind, am prasselnde Feuer eines modernen Kamins gemütlich entspannen.

Die riesige Doppelgarage, sowie die Möglichkeit ein sehr großes Garten/ Gerätehaus entweder auf dem zusätzlichen Stellplatz oder hinter der Garage zu installieren, schafft zusätzlichen sehr großzügigen Stauraum.

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Ausstattung und Details

- Hochwertiger Sichtestrich-Boden im Wohnbereich
- indonesischer Chevron-Eichenholzboden
- Moderne Bäder
- Raumhöhe von bis zu 2,75
- Brunner Panoramaglas-Kamin im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- BUS-System mit Wetterstation
- Elektrisch bedienbare Jalousien mit Screen
- Dura-Türen flächenbündig mit Design-Drückergarnituren
- Integrierte Deckenspot
- Bodentanks
- Holz/Alu Panoramafenster 3fach
- Umlaufende, sonnige Süd-Terrasse mit herrlichem Blick auf den Starnberger See
- Außenbereich mit Rückzugsmöglichkeiten für die Erwachsenen um Spielraum für Kinder
- Doppelte Dachdämmung
- Massivholz
- Erdgas
- Glasfaser

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Alles zum Standort

Diese Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Tutzings am Starnberger See und bietet ein Höchstmaß an Ruhe und Exklusivität. Die Umgebung ist geprägt von modernen und klassischen Villen sowie eleganten Familienhäusern, die zusammen eine idyllische und gehobene Wohnatmosphäre schaffen. Tutzing selbst ist ein malerischer Ort, der nicht nur durch seine Nähe zum See besticht, sondern auch mit seiner hohen Lebensqualität und charmanten Atmosphäre überzeugt. Hier genießen Sie eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an die urbane Infrastruktur. Der Starnberger See, mit seinen luxuriösen Yachtclubs, erstklassigen Restaurants und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, ist nur zehn Gehminuten entfernt. Ebenso schnell erreichen Sie das Zentrum von Tutzing, das mit einer breiten Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés zum Verweilen einlädt. Besonders vorteilhaft für Familien ist die Nähe zu Kindergarten, Grundschule, Realschule und Gymnasium, die eine ausgezeichnete Bildungsversorgung gewährleisten. Die Lage bietet nicht nur Ruhe und Exklusivität, sondern auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere über die S6, die eine schnelle und bequeme Verbindung zu den größeren Städten in der Umgebung gewährleistet. So erreichen Sie schnell und einfach die Münchener Innenstadt und andere umliegende Städte. Diese perfekte Kombination aus Privatsphäre, Natur und Urbanität macht das Anwesen zu einem einzigartigen Rückzugsort, der höchsten Wohnkomfort mit einer unvergleichlichen Lebensqualität verbindet.

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 45.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

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