

Starnberg

## Exklusive Designer Villa fußläufig zum See

Número da propriedade: 23032010

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREÇO DE COMPRA: 1.950.000 EUR • ÁREA: ca. 230 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 600 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	23032010	Preço de compra	1.950.000 EUR
Área	ca. 230 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	6	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2023
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1993		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Aquecimento	Bomba de calor ar-água
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## O imóvel



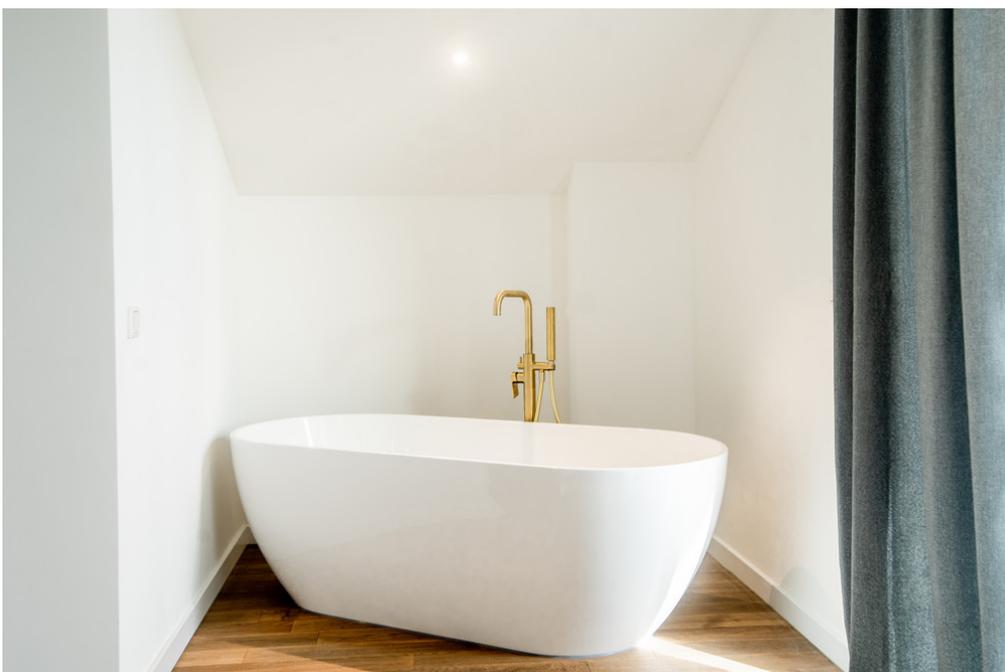
Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## O imóvel



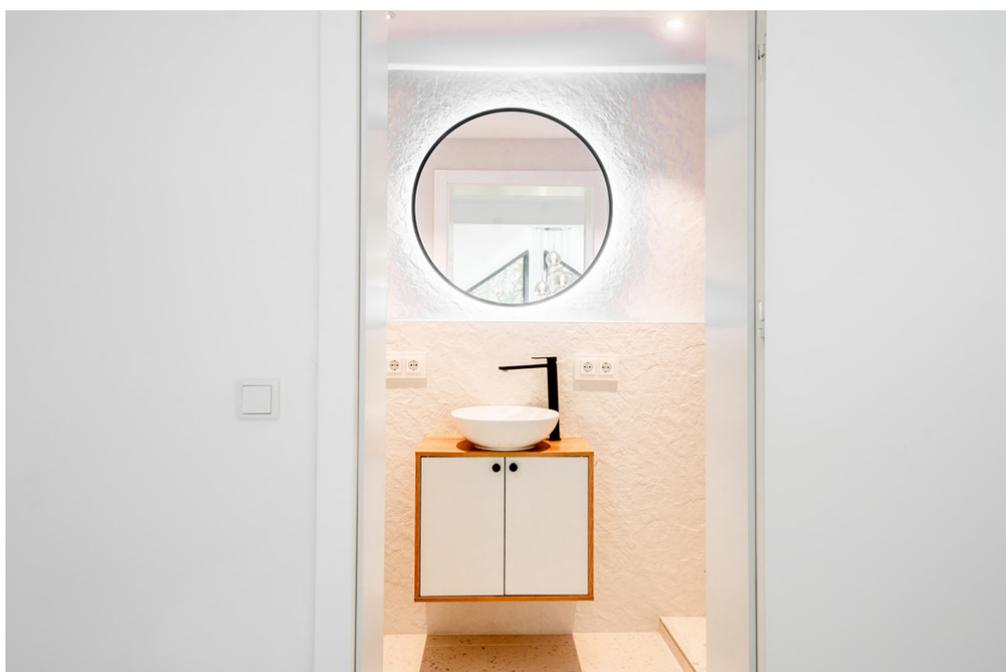
Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## O imóvel



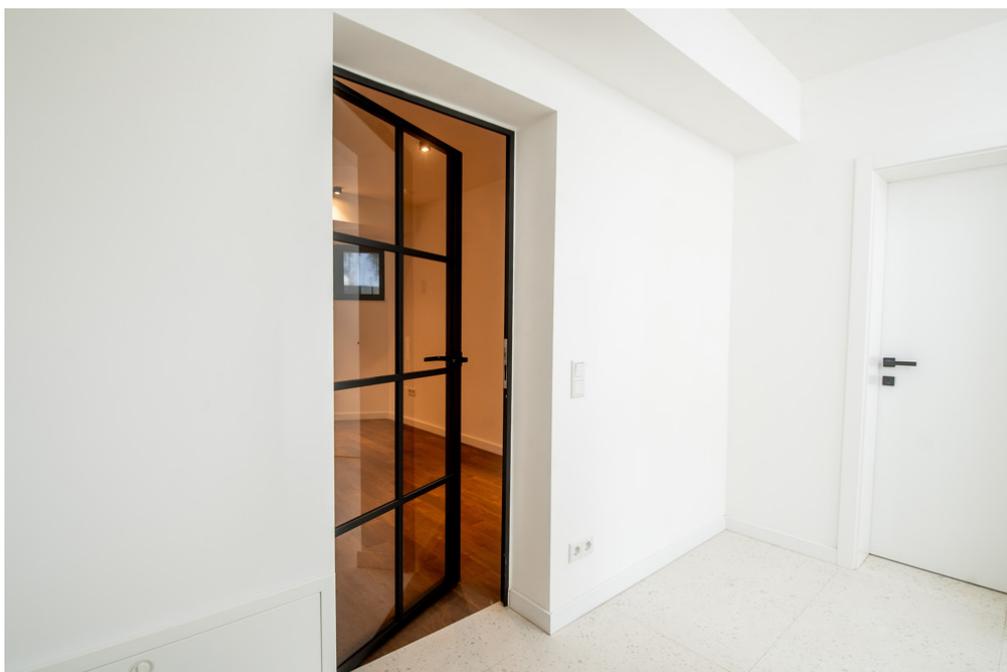
Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## Uma primeira impressão

Dieses Anwesen, ursprünglich aus dem Jahr 1993, wurde im Jahr 2023 vollständig kernsaniert und erstrahlt nun in zeitloser Eleganz. Die hochwertige Inneneinrichtung und die erstklassige Ausstattung machen dieses Haus zu einer wahren Oase des Luxus. Diese exklusive Immobilie liegt äußerst zentral in Starnberg und ist fußläufig vom Bahnhof, dem Starnberger See und verschiedenen Schulen erreichbar.

Das Innere des Hauses bietet eine ruhige und entspannte Atmosphäre, in der Sie dem Trubel des Alltags entfliehen können.

Das Haus bietet sechs großzügige Zimmer auf einer Wohnfläche von etwa 230 Quadratmetern und somit ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Badezimmer sind mit hochwertigen Produkten von Villeroy & Boch ausgestattet, darunter eine freistehende Badewanne und stilvolle Walk-In Duschen. Die moderne Einbauküche beeindruckt mit hochwertigen Neff Elektrogeräten und ist ein Paradies für Hobbyköche und Genießer gleichermaßen.

Das Haus verfügt zudem über eine Einliegerwohnung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Bodentiefe Fenster sowie deckenhohe Zimmertüren runden die exklusive Ausstattung ab.

Das Haus ist für eine umfassende Videoüberwachung vorbereitet, um Ihre Sicherheit zu gewährleisten.

Selbstverständlich wurde bei der Kernsanierung 2023 auch der energetische Aspekt berücksichtigt und somit werden die neuesten Anforderungen nachhaltig erfüllt.

Dieses herausragende Anwesen vereint modernsten Luxus mit einer erstklassigen Lage. Es ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die ein außergewöhnliches Zuhause suchen. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## Detalhes do equipamento

- Moderne Einbauküche von Häcker-Küchen mit hochwertigen Neff Elektrogeräten
- Fenster: Bodentiefe Schüco-Fenster mit einer 3-fach Verglasung (Schallschutzklasse 5), RC2 Einbruchsicherheit und Reed-Magnetkontakte
- Hauseingangstüre: Wicona, beidseitig flächenbündig mit Elektroschloss und Fingerprint, RC2 Sicherheit
- Hebe-Schiebe Anlagen von Wicona mit einer 3-fach Verglasung (Schallschutzklasse 5), RC2 Einbruchsicherheit und Reed-Magnetkontakte
- Vorbereitung für die komplette Videoüberwachung
- Sonnenschutz: Renson Minimal Markisen mit Somfy Motoren (Funkmotoren-Smarthome)
- Fassadenverkleidungen: Renson Linarte
- Garagentore mit Somfy Motoren (Funkmotoren-Smarthome), Garage für zwei Autos
- Elektroladegerät für E-Auto in der Garage (Vorbereitung für die Wallbox)
- Schalter und Raumtemperaturregler: Gira System 55 (Smarthome)
- Badezimmerausstattung: Villeroy Boch
- Badewanne freistehend
- Walk-In Duschen
- Keramik Bäder: MIRAGE Fliesen aus Italien
- Keramik Treppenhaus/Flur: FMG Ceramica Fliesen aus Italien
- Böden Schlafzimmer: Echtholzparket Eiche
- Böden Wohnbereich: Echtholzparkett Eiche Französisch Chevron
- Wandverkleidungen: Infinity Keramikplatten
- Echtholzkamin 3-seitig
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser Wärmepumpe 16KW (Funkgesteuert und Smarthome Vorbereitung)
- Biocat Zentrale Kalkschutzanlage
- Wände und Decken gespachtelt in Q2 Qualität
- Datenanschlüsse in allen Räumen sowie LAN-Dosen
- Deckenspots in allen Bereichen (Unterputz/ Aufputz)
- Lofttüren im Schüco-Jansen System
- Deckenhohe Zimmertüren flächenbündig
- Einliegerwohnung
- Inneneinrichtung: Lofty Room GmbH Salzburg
- Baujahr: 1994
- Kernsanierung: 2023

**Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg**

## Tudo sobre a localização

Starnberg zeichnet sich durch seine privilegierte Lage aus. Die Stadt liegt nur etwa 25 Kilometer südwestlich von München, der bayerischen Landeshauptstadt, und bietet somit eine perfekte Balance zwischen ruhigem Landleben und urbanem Komfort. München ist über die A95 in nur 20 Minuten zu erreichen. Der Flughafen über die Westumfahrung von München in ca. 45 Minuten. Mit der S-Bahnlinie S6 erreicht man in ca. 35 Minuten den Münchner Hauptbahnhof.

Der Starnberger See, einer der größten Seen Deutschlands, ist das Herzstück dieser idyllischen Region und bietet eine einzigartige Kulisse für Erholung und Freizeitaktivitäten. Segeln, Schwimmen, Wandern und Radfahren sind nur einige der beliebten Aktivitäten, die hier möglich sind. Die malerischen Ufer bieten zudem zahlreiche Restaurants, Cafés und Biergärten, in denen man die regionale Küche und bayerische Gastfreundschaft genießen kann.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und andere wichtige Einrichtungen sind bequem zu erreichen und tragen zur hohen Lebensqualität in Starnberg bei. Außerdem gibt es ein breites Angebot an Kindergärten und Schulen, einschließlich der Munich International School.

Die umliegende Landschaft lädt zu Ausflügen und Erkundungen ein. Die nahegelegenen Alpen bieten atemberaubende Berglandschaften und sind ein Paradies für Outdoor-Aktivitäten wie Skifahren, Wandern und Bergsteigen.

Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## Outras informações

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

Número da propriedade: 23032010 - 82319 Starnberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)