

Chalet meets Purismus: Landhaus-Juwel mit Fernblick und Gästewohnung in Seenähe



Kaufpreis
3.995.000 €

Wohnfläche
404 m²

Zimmer
10

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher
+49 89 159455-0
anfragen.sta@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	665 m²
Wohnfläche	404 m²
Zimmer	10
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	4
Badezimmer	4
Schlafzimmer	5
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	1.879 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.995.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1985
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	23.06.2034
Ausstelldatum	2024-06-24
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	81.9

Zustand

Baujahr	1985
Zustand	vollsanziert
letzte Modernisierung	2015

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
unterkellert	JA
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Chalet meets Purismus: Landhaus-Juwel mit Fernblick und Gästewohnung in Seenähe

Lage-Beschreibung

Der Starnberger See, die Voralpenlandschaft und die malerischen Gemeinden zählen zweifelsohne zu den schönsten, privilegiertesten Orten Deutschlands. Künstler, Wirtschaftslenker und Prominente wissen diese außergewöhnlich hohe Lebensqualität zu schätzen und tragen zum exklusiven Flair dieser Region bei.

.....
Online-ID:
TUNRSNAK
.....

Objekt-Nr.:
HS 1825
.....



Die angebotene Landhaus-Villa befindet sich im besonders idyllischen Münsinger Ortsteil Ammerland. Hervorzuheben ist die absolut ruhige, naturnahe Ortsrandlage, nur wenige Gehminuten vom Seeufer entfernt. Schnell erreicht man die Fischerei Sebald mit bezauberndem Gastgarten sowie mehrere Badeplätze. In Ammerland selbst, im nahen Münsinger Ortskern und in Wolfratshausen findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs. Im nahen Starnberg stehen hervorragende Schulen (darunter die renommierte Munich International School, mit eigenem Schulbus), erstklassige Ärzte, Restaurants sowie gehobene Einkaufs- und Sportmöglichkeiten zur Auswahl. Das St. Anna Colleg in Icking und das Gymnasium Kloster Schäftlarn sind ebenfalls schnell erreichbar.

In der nahen Umgebung stehen Golf- und Segelclubs, Tennisvereine und Reiterhöfe zur Auswahl. Die S-Bahn-Station „Wolfratshausen“ sowie die in wenigen Autominuten erreichbare A95 sorgen für eine optimale Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Sichtestrich (Zementwerkstatt, München) und massives Eichen-Fischgrätparkett, geölt, im Erdgeschoss; Eichen-Stabparkett im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern; Heizkörper in den Schlafzimmern
- Offener holzbefuerter Kamin mit Natursteinmaske im Familien-/Spielzimmer
- Panoramakamin mit drei Sichtseiten im Wohn-/Essbereich
- BUS-System zur Steuerung der Raumtemperatur, der Beleuchtung, mehrerer Steckdosen und der Markise
- Maßgeschreinerte Einbauküche mit mattgrauen, Edelstahl- und Eichenfronten und Koch-/Arbeitsinsel mit Designfliesen, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Side-by-Side-Kühl-Gefrier-Kombination samt Icemaker, Geschirrspüler (alles Siemens), Backofen (Gorenje) und integrierter Spüle
- Helles Masterbad, gestaltet mit weißen Riemchen-Fliesen, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Shampoo-Nischen und Glas-Abtrennung, Doppel-Waschtisch einschl. Naturstein-Platte, zwei Duravit-Einsatzbecken und Unterschrank, Vola-Unterputzarmaturen mit Kupfer-Finish, dreiflügeligem Spiegel, Wandleuchten (Mawa), WC (Philippe Starck 3 für Duravit), Deckenspots, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung
- Helles Kinderbad, gestaltet mit weißen Riemchen-Fliesen, ausgestattet mit Wanne, zwei Waschbecken samt Ablagen, WC (Philippe Starck 3 für Duravit), Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung
- Gäste-WC mit Fenster, ausgestattet mit Design-Waschtisch samt Vola-Armatur in Kupfer-Optik und WC (Philippe Starck 3 für Duravit)
- Maßeinbauten in der Diele (Stauraum unter der Treppe), im Familien-/Spielzimmer, im Arbeitszimmer, im Wohn-/Essbereich (Lounge-Ecke, Sideboards u.a.)
- Professionelles Lichtkonzept, BUS-gesteuert, mit zahlreichen dimmbaren Leuchten
- Raumhohe Innentüren mit mattweißem Finish, wandbündigen Zargen und Design-Beschlägen (FSB)
- Holzfenster, 3-fach isolierverglast und geölt (Freisinger Fensterbau)
- Velux Dachflächenfenster mit funkgesteuerten Außenrollläden
- LAN-Verkabelung
- Geräumige Doppelgarage, beheizbar, mit elektrisch steuerbaren Toren, anschließender Werkstatt und Stauraum im Dachspeicher
- Garten: weitläufige Natursteinterrasse nach Südwesten, überdachter Lounge-Bereich mit Außenkamin, deckenmontiertem Heizstrahler und elektrischer Markise; maßgeschreinertem Spielhaus; zwei zusätzliche Gartenhäuser; überdachte Holzlege; Mähroboter; Wasser- und Stromanschlüsse
- Nach Absprache und gegen Ablöse können einzelne Möbelstücke und Designleuchten (Roll & Hill, Apparatus u. a.) übernommen werden

Objektbeschreibung

Dieses Villen-Objekt präsentiert sich in Ammerland, einem der begehrtesten, bezauberndsten Flecken am Starnberger See. Naturnah und in Laufentfernung zum sonnenverwöhnten Ostufer des Sees gelegen, verbindet dieses Domizil ein authentisches alpenländisches Äußeres, das sich harmonisch in die idyllische Voralpenlandschaft einfügt, mit stylischen Interieurs, die Urbanität mit einer Prise Glamour vermitteln.

Eichenholz, Sichtestrich und Messing. Eingebettet in eine intakte Nachbarschaft mit Fernblicken in die Natur. Coolness und Behaglichkeit. Atemberaubende Lichtfülle und atmende Weitläufigkeit. Dieses exklusive Objekt ist ein Unikat, das die außergewöhnliche Vision der aktuellen Eigentümer reflektiert und zugleich räumliche Funktionalität, durchdachte Grundrisse und Familientauglichkeit in den Fokus stellt. 2015 fand eine Kernsanierung samt Umgestaltung statt. Die Architektin und Interiordesignerin Maren Weitz (ehemals Architekturbüro Arnold/Werner) ist maßgeblich für die absolut stimmige und gelungene Planung verantwortlich. Die Entwürfe wurden auf höchstem handwerklichem Niveau realisiert.

Edelste Materialien, wertvolle Maßeinbauten, ein professionell geplantes Lichtkonzept, ein BUS-System, ein Sicherheitskonzept und zwei Kamine lassen ein hochkarätiges Objekt entstehen. Zu dem Haupthaus kommen eine autarke 2-Zimmer-Einliegerwohnung, ein Au-pair-Zimmer mit eigenem Außenzugang und ein eigenständiges Atelier mit Bad hinzu. Ein Highlight ist der prachtvolle Garten mit Sonnenterrasse und überdachtem Lounge-Bereich samt Außenkamin. Eine geräumige, beheizbare Doppelgarage macht dieses enorm vielfältig nutzbare Anwesen perfekt.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



