

82340 Feldafing

Klassische Landhaus-Villa mit Einliegerwohnung, Pool und stimmungsvollem Gartenidyll



Kaufpreis
2.900.000 €

Wohnfläche
340 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Paul Schönberger
+49 89 159455-0
anfragen.sta@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	590 m ²
Wohnfläche	340 m ²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	6
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	1.821 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.900.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1993
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	13.06.2033
Ausstelldatum	2023-06-14
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	160.2

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

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.

.....
Online-ID:
QCQPPBHU
.....
Objekt-Nr.:
HS 1491
.....



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.

Objekt-Titel

Klassische Landhaus-Villa mit Einliegerwohnung, Pool und stimmungsvollem Gartenidyll

Lage-Beschreibung

Eingebettet in die malerische Voralpenlandschaft, zählt die idyllische Gemeinde Feldafing zu einer der begehrtesten Adressen am Westufer des Starnberger Sees. Die außergewöhnlich hohe Wohn- und Lebensqualität wird von einem anspruchsvollen Publikum sehr geschätzt. Die exklusiv von uns angebotene Immobilie befindet sich in einem absolut ruhigen, noblen Wohngebiet mit niedriger Bebauung und prachtvoll eingewachsenen Gärten.

Im Ort sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Yoga- und Fitness-Angebote, mehrere Kindergärten (darunter Montessori und ein Waldkindergarten) sowie eine Grundschule vorhanden; im benachbarten Tutzing gibt es neben weiteren Einkaufsmöglichkeiten ein Gymnasium. Die Kreisstadt Starnberg ist über die B2 in wenigen Minuten erreichbar. Hier stehen exzellente Shoppingmöglichkeiten, ausgezeichnete Restaurants und Ärzte aller Fachrichtungen zur Auswahl. Zu der renommierten „Munich International School“ (MIS) in Schloss Buchhof verkehrt ein Schulbus.

Golfen, Segeln, Schwimmen, Radeln, Wandern: Mit der herausragenden Lage dieser Immobilie gehen vielfältige Freizeitaktivitäten einher. Der nur wenige Gehminuten entfernte Golfplatz Feldafing zählt zu den schönsten Anlagen Europas; auch die benachbarten Tennisplätze sind sehr attraktiv. Das historische Feldafinger Strandbad und die bezaubernde Roseninsel vermitteln entspannte, erholsame Urlaubsatmosphäre.

Ausstattungs-Beschreibung

Sofern nicht anders vermerkt, stammen die im Folgenden Ausstattungsmerkmale aus dem Baujahr 1993.

- Fliesenböden im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss; Eichenparkett im Masterbereich
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Holzbefuerter Speicherkamin im Wohnbereich
- Landhausküche mit Holzfronten, ausgestattet mit Cerankochfeld und zwei Gasflammen, Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination und maßgeschneiderter Sitzzecke
- Separater Lebensmittel-Kühlraum
- Waschmaschinenanschluss im hellen Hauswirtschaftsraum
- Helles Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit weißen Wand- und Bodenfliesen, ausgestattet mit Wanne (eingelassen in ein erhöhtes Stufenpodest), Dusche mit Glastür, gefliestem Doppelwaschtisch mit zwei Einsatzbecken und Unterschrank, Handtuchwärmer und Deckenspots; separates WC mit Urinal
- Helles Duschbad (Obergeschoss), gestaltet in Blau-Weiß, ausgestattet mit Dusche, gefliestem Waschtisch mit Einsatzbecken und Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, Bidet, WC, Handtuchwärmer und Deckenspots
- Maßeinbauten: Schrank-/Regaleinbau im Wohnzimmer, Regaleinbau im Arbeitszimmer, Garderobeneinbau in der Diele, Schrank-/Regaleinbauten in beiden Ankleiden
- Umlaufender Decken-Hohlkehlstuck mit integrierten Vorhangschienen im Erdgeschoss
- Deckenspots in nahezu allen Räumen
- Weiße Kassettentüren, teils mit Glaseinsätzen
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach verglast
- Elektrische Rollläden
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage
- Kameraüberwachung
- 2-Zimmer-Einliegerwohnung, ausgestattet mit Gegensprechanlage, Fliesenboden einschl. Fußbodenheizung, hellem Duschbad, Küchenanschlüssen und Zugang zu einer eigenen Terrasse mit Gartenblick
- Außen-Pool (ca. 8,0 x 4,0 m), erneuert 2022 von der Firma RE-HE Schwimmbadbau: Edelstahl-Becken mit komfortablem Treppeneinstieg, Überlaufrand, Gegenstromanlage und elektrisch bedienbarer Abdeckung; chemiearme Wasseraufbereitung; Solar-Außendusche; Poolterrasse ebenfalls 2022 neu gestaltet vom renommierten Münchner GaLa-Betrieb Schleitzer
- Baumhaus einschl. Yoga-Terrasse und Stromanschluss, 2021/22 baumunschädlich geplant und ausgeführt von der Fachfirma „Baumbaron“
- Geräumige Doppelgarage mit zwei separaten, funkgesteuerten Toren, gefliestem Boden und Wasseranschluss

Objektbeschreibung

Eingebettet in ein sehr gepflegtes Wohngebiet, präsentiert sich diese Immobilie in absolut ruhiger Lage am Westufer des Starnberger Sees, nur wenige Gehminuten oberhalb des Golfclubs Feldafing, der zu den schönsten, renommiertesten Anlagen Europas zählt.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 285 m² und zwei Wohngeschosse. Im Erdgeschoss sind Wohnen, Essen, Kochen und ein Arbeitszimmer untergebracht. Ein Wintergarten und eine geschützte Balkonterrasse ergänzen das Wohnen auf angenehme Weise. Drei private Schlafräume, zwei Ankleiden und zwei Bäder sind im Obergeschoss untergebracht. Diese Etage ist bis in den Dachfirst hinein offen gestaltet und begeistert mit ihrem luftigen Ambiente. Im Untergeschoss befinden sich ein Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool sowie eine Weinstube mit anschließendem Weinkeller. Hinzu kommt eine autarke, helle 2-Zimmer-Einliegerwohnung von ca. 55 m² mit eigener Terrasse.

Ein absolutes Highlight ist der idyllische Garten. 2022 wurde der sonnige Poolbereich komplett erneuert und mit einem Überlaufbecken samt Gegenstromanlage ausgestattet. Ein weiterer Höhepunkt ist das 2021/22 in den Kronen einer majestätischen Buche erbaute Baumhaus, das einen märchenhaften Rückzugsort mit Yoga-Terrasse bildet. Ein stimmungsvoller Naturteich und romantische Sitzplätze machen das Outdoor-Paradies perfekt. Komplettiert wird diese äußerst reizvolle Immobilie durch eine geräumige Doppelgarage.

Impressionen

