

Moderne Haushälfte von 2016 mit Dachterrasse und Alpenblick in
begehrter Villenlage



Kaufpreis
1.950.000 €

Wohnfläche
225 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	346 m²
Wohnfläche	225 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.950.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2016
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	08.08.2034
Ausstelldatum	2024-08-08
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	9 7

Zustand

Baujahr	2016
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
klimatisiert	ja
unterkellert	JA
Stellplatzart	Freiplatz

Objekt-Titel

Moderne Haushälfte von 2016 mit Dachterrasse und Alpenblick in begehrter Villenlage

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
CQRFQVRT
.....
Objekt-Nr.:
HS 1944
.....



Starnberg zählt zu den privilegiertesten Wohnorten Deutschlands. Der Starnberger See und die traumhaft schöne Voralpenlandschaft schaffen ein einmaliges Umfeld mit höchster Lebensqualität. In Starnberg trifft bayerische Lebensart auf entspannte Weltläufigkeit und begeistert ein niveauvolles, auch internationales Publikum.

Die Kreisstadt Starnberg bietet alle Annehmlichkeiten für gehobene Ansprüche. Im Umkreis sind renommierte Golfclubs und Tennisvereine, Segel und Reitmöglichkeiten vorhanden. Die Infrastruktur für Familien ist ideal. Es stehen Kitas und Schulen zur Auswahl. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Montessori-Schule. Die renommierte Munich International School (MIS) hat im nahegelegenen Schloss Buchhof ihren Sitz.

Das angebotene Objekt befindet sich in bevorzugter Starnberger Wohnlage – im Grünen und dennoch mit kurzen Wegen in zum Stadtzentrum, der Seepromenade und dem Starnberger Bahnhof.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eiche-Dielenparkett auf allen Wohngeschossen und in Teilen des Untergeschosses; Fliesen in Dielen-Optik im Eingangsbereich und Treppenhaus
- Fußbodenheizung auf allen Geschossen; steuerbar mittels Raumthermostaten
- Holzbefeuerter Kamin mit zwei Sichtseiten im Wohn-/Essbereich
- Klimaanlage (Fujitsu) im Masterschlafzimmer (Dachgeschoss)
- Moderne Einbauküche (Alno) mit hellen Glasfronten, Granit-Arbeitsflächen und Dining Bar, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Dunstabzug (beides Miele), Backofen einschl. Pyrolyse-Funktion (neu in 2023 von Siemens), Wärmeschublade, Geschirrspüler (alles Miele), Frenchdoor-Kühlschrank mit Icemaker (LG); anschließende Speisekammer mit Fenster, anthrazit Teflon-Spüle (Blanco) und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Masterbad (DG) gestaltet mit großformatigen Fliesen in authentischer Marmor-Optik, ausgestattet mit Doppelwhirlpool mit Panoramafenster, extragroßer bodengleicher Dampfdusche (Steamtec) mit zwei Überkopfbrausen (2 Duschplätze mit Winterblick auf den See und in die Alpen) und Glas-Schiebetür, Doppelwaschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank, Handtuchwärmer, Dusch-WC (Mewatec)
- Duschbad (OG) gestaltet mit grauen Fliesen in Beton-Optik und cremefarbenen Fliesen in Travertin-Optik, ausgestattet mit Wanne, Walk-in-Dusche mit Rainshower, Doppeltisch mit Unterschrank, großem Spiegelschrank, Handtuchwärmer und WC
- Gäste-WC (EG) mit Handwaschbecken, WC und Urinal
- Flur (OG) Wäscheabwurfschacht
- Lichtvouten im Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, im Masterbad und im Lager
- Wandintegrierte Stufenbeleuchtung im Treppenhaus, Terrassenbeleuchtung
- Design-Innentüren mit mattweißem Finish und Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Aluminium-Fenster (Actual), 3-fach verglast, ausgezeichnet mit dem Red Dot Award
- Metallraffstores, elektrisch steuerbar
- LAN-Verkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Solaranlage und Satellitenanlage
- Fingerprint-Zugangssystem
- Teilüberdachte Terrasse mit Fliesen in Holzdielen-Optik, Beleuchtung, Stromanschluss und zwei Wasseranschlüsse
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Tor und Vorbereitung für E-Mobilität und ein Außenstellplatz
- Häuschen für Feuerholz und Geräte
- Direkter Garten-Zugang

Objektbeschreibung

Die 2016 fertiggestellte Haushälfte liegt eingebettet in einer der begehrtesten grünen Villenlagen Starnbergs, umgeben von prachtvollm Baumbestand und historischer Villenbebauung, mit kurzen Wegen ins Stadtzentrum und zum Ufer des Starnberger Sees.

Auf einem sichtgeschützten Grundstück in perfekter Süd-West-Ausrichtung bietet das Anwesen rund 225 m² Wohnfläche auf drei Ebenen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit breitem Eichen-Dielenparkett und modernem Eckkamin öffnet sich über eine große Schiebetür zur überdachten Terrasse und zum privaten Garten – innen und außen verschmelzen nahezu miteinander.

Im Obergeschoss sorgen drei flexibel nutzbare Zimmer – zwei davon mit eigenem Balkonzugang – sowie ein helles Tageslichtbad mit Wanne, Walk-in-Dusche und Doppel-Waschtisch für familiengerechten Komfort. Die klimatisierte Masteretage im Dachgeschoss besticht durch Deckenhöhen von bis zu 3,36 m, ein luxuriöses Bad mit Doppelwhirlpool und extragroßer bodengleicher Dampfdusche sowie eine weitläufige private Dachterrasse mit Blick auf das Alpenpanorama und – in den Wintermonaten – auf den Starnberger See.

Eine hochwertige Marken-Einbauküche mit angrenzender Speisekammer, moderne Haustechnik mit Gas- und Solarheizung sowie eine Doppelgarage mit zusätzlichem Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

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





