



Kaufpreis
1.995.000 €

Wohnfläche
157,09 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Christina Schubert
08801914852
c.schubert@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	217,91 m ²
Wohnfläche	157,09 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	397 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.995.000 €
Aussen- Courtage	2,38 % vom beurkundetem Kaufpreis inkl. MwSt.
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	58.09
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2016
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S

Objekt-Titel

The perfect style: Einmalige Architektenvilla im Starnberger Süden

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
LFPDVUCD
.....

Objekt-Nr.:
704
.....



Viele haben den gleichnamigen See im Sinn, wenn Sie von Starnberg sprechen - und meinen damit zugleich eine moderne Kreisstadt, die eine breite Palette an Einrichtungen der Verwaltung, Bildung und Kultur, ein lebendiges Vereinsleben und eine Vielzahl an den Attraktionen, Sehenswürdigkeiten, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Starnberg verdankt Entwicklung und Bedeutung seiner schönen, zentralen Lage am See sowie der Nähe zur Landeshauptstadt München. Der Lauf der Geschichte hat dies immer wieder bestätigt. Eine erste Blütezeit verdankt Starnberg den Sommerfesten der Wittelsbacher im 16. Jahrhundert. Seine wohl glänzendste Zeit erlebte Starnberg unter Kurfürst Ferdinand Maria und seiner Gattin Adelaide von Savoyen: 1663 wurde der berühmte „Bucentaur“ gebaut. Nach einem Jahrhundert rauschendem Feste erlahmte um die Mitte des 18. Jahrhunderts das Interesse der Fürsten am Starnberger See, es wurde ruhiger. Im 19. Jahrhundert beginnt der Münchener Bürger den Starnberger See zu entdecken - der Ort wird zur Sommerfrische. 1824 entstehen die ersten Villen am See und als Baurat Himbsel 1854 mit dem Dampfer „Maximilian“ den Schiffsverkehr eröffnet und im Herbst 1854 die erste Eisenbahn bis Starnberg fährt, bricht ein neuer Abschnitt an. Mehr und mehr Gäste strömen nach Starnberg. Eine Uferpromenade wurde geschaffen, an deren südlichen Ende ab 1837 eine einfache Badeanstalt eingerichtet worden war. Aus der Badeanstalt ging 1905 als Attraktion das legendäre „Undosa“ hervor, das erste Wellenbad Deutschlands. 1912, bei der Erhebung der Stadt, war Starnberg von 800 Einwohnern (1850) auf 3700 angewachsen - heute sind es rund 23500. Geblieben sind Starnbergs Vorzüge im Laufe aller Jahrhunderte: Die privilegierte Lage vor den Toren Münchens, in schönster Landschaft direkt am See, mit Blick nach Süden zu den Alpen, verbunden mit dem höchstmöglichen Freizeitwert.

Ausstattungs-Beschreibung

- individueller Grundriss
 - beeindruckende Raumhöhe im Wohnzimmer
 - Grünes Grundstück mit Süd- und Ostterrasse
 - traumhafte Dachterrasse mit Weitblick
 - Luxus-Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Küchengeräten
 - zahlreiche Einbauten in höchster Qualität
 - freihängender Designkamin
 - Hobbyraum Gartenzugang
 - edle integrierte Deckenbeleuchtung im ganzen Haus
 - hochwertige Wellnessbäder + sep. Gäste-WC
- u.v.m.

Objektbeschreibung

Modern, luxuriös und stilvoll: Dieses außergewöhnliche Anwesen liegt nahe der Maisinger Schlucht am Ende einer ruhigen Sackgasse. Klare Architektur, ansprechendes Interieur und die Kombination aus wertigen und erlesenen Materialien wie Holz, Sichtbeton und Glas machen diese Stadtvilla zu etwas ganz Besonderem.

Der geradlinige, aus Holz und Beton erbaute Baukörper wurde 2016 errichtet und präsentiert sich quasi wie neu. Auf drei Wohnebenen verteilen sich lichtdurchflutete Räumlichkeiten, die neben einem attraktiven Living-Bereich eine Küche, einen Essbereich, zwei (Schlaf-) Zimmer, zwei Bäder, eine Galerie, einen Hobbyraum sowie ein Gäste-WC umfassen.

Wertvolle Maßeinbauten, eine hochwertige Küche, puristisches Baddesign, Einbauspots und ein freischwebender Kamin schaffen ein Wohnumfeld der Extraklasse. Eine Ostterrasse zum Frühstück, eine Südterrasse zum Mittagessen und eine Dachterrasse mit Weitblick im 2. Obergeschoß bieten unbegrenzte Möglichkeiten, die Zeit im Freien zu genießen.

Das offene Erdgeschoß bietet neben der Küche, dem Wohn- und Essbereich noch ein Gäste-WC sowie eine Garderobe im Eingangsbereich. Neben der beeindruckenden Raumhöhe im Wohnzimmer ist ein weiteres Highlight das gigantische, über 4 Meter hohe Fenster mit Blick in den Garten. Geschliffener Estrich, Sichtbeton, holzverkleidete Wände und Decken schaffen ein modernes Wohnambiente - klassisch, elegant und angelehnt an die Bauhaus-Epoche. Ein Schlafzimmer mit Einbauschränken, ein chices Wannenbad mit Dusche sowie ein Arbeitsbereich in der offenen Galerie erwarten Sie im 1. Obergeschoß.

Schreibtisch, Schränke und Regale sind hier bereits vorhanden. Im Untergeschoß befinden sich neben einem (Schlaf-) Zimmer mit Blick in den Garten und dem Duschbad noch eine Ankleide mit Einbauschränken sowie der Hauswirtschaftsraum. Die außergewöhnliche Liegenschaft hat einen sehr gepflegten Garten, schön bewachsen samt alten Baumbestand. Vom Garten aus lässt sich auch ein praktischer Hobbyraum mit Glasfronten erreichen.

Die Einfahrt bietet Stellplätze für zwei Autos, ein praktischer Schuppen Abstellmöglichkeit für Fahrräder und co.

Insgesamt betrachtet ist dieses exquisite Anwesen ein Traumobjekt der Extraklasse. Überzeugen Sie sich selbst - wir freuen uns, Ihnen dieses Unikat im Detail präsentieren zu dürfen.

sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 2,38 % inkl. MwSt., fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Impressionen







