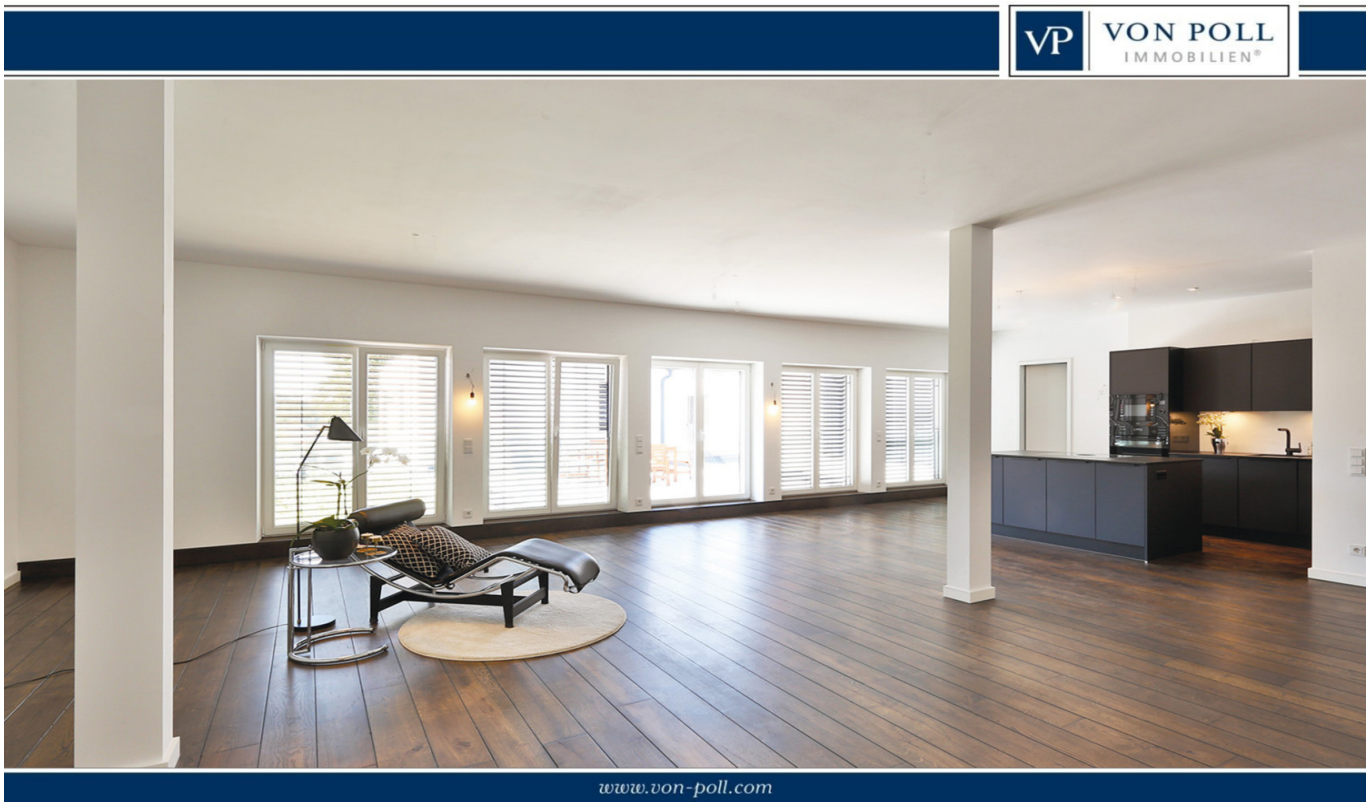
Feldafing

Meisterstück: Wohnensemble in privilegierter Lage - Wohnung: Grand Espace

Objektnummer: 24032015-WH2



KAUFPREIS: 1.499.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 194,7 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Auf einen Blick

Objektnummer	24032015-WH2
Wohnfläche	ca. 194,7 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2024
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.499.000 EUR
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Nutzfläche	ca. 2 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	12.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	45.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Die Immobilie

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Die Immobilie

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Die Immobilie

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Die Immobilie

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Die Immobilie

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

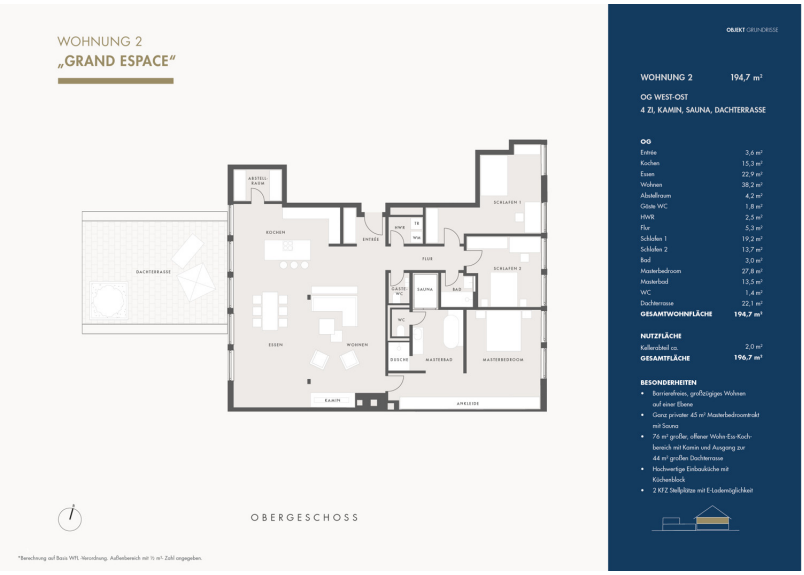
Die Immobilie

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Die Immobilie

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Grundrisse



*Berechnung auf Basis WFL Herstellung. Aufteilbereich mit ½ m²- Zahl angegeben.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Ein erster Eindruck

Mit der Umwidmung eines historischen Industriegebäudes in attraktive begehrenswerte Wohnungen ist ein architektonisches Meisterstück entstanden. Das Areal bietet heute großzügige, stilvolle Wohnungen, die individuell und hochwertig gestaltet sind. Der Altbau umfasst sieben Wohnungen, mit hohen Räumen und individuellen Ausstattungen wie Kamin, Sauna und großen Dachterrassen mit Bergblick. Alle Wohnungen zeichnen sich durch edle Eichenvollholzdielen, Fußbodenheizung und loftartige Raumhöhen aus. Auch der Hallentrakt wurde architektonisch neu interpretiert: Rückbauten und eine moderne Kuben-Patio-Architektur schaffen einen einzigartigen Wohncharakter. Historische industrielle Details wie der alte Fabrikkran wurden erhalten und unterstreichen die besondere Geschichte des Areals. Die umgebende Gartenanlage auf dem 3.180 m² großen Grundstück verbindet großzügige Grünflächen mit wertigen Materialien und moderner Infrastruktur wie E-Ladestationen. Ein elektrisches Funkhoftor sichert die Privatsphäre der Bewohner. Durch bodentiefe Panoramafenster, die sich zu Terrassen und Gartenflächen öffnen, und moderne Treppenaufgänge aus Stahl zur Dachterrasse genießen die Bewohner ein exklusives Outdoor-Living-Gefühl. An klaren Tagen reicht der Blick sogar bis in die Berge des Voralpenlandes, was das Ensemble der Koempelstraße 40 einzigartig macht.

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Ausstattung und Details

• Hohe Räume und 2,25 m hohe Türen mit Beschlägen von Karcher und Hewi
• Neue Haustechnik: Heizung, Sanitär, Elektro und Medien. Videosprechanlage
• Kontinuierliche Wohnraumentlüftung
• Geölte Eichenvollholzdielen mit Fußbodenheizung
• Großformatige italienische Fliesen und bodenebene Duschen von Refin Ceramiche
• Hochwertige Badkeramik von Duravit und Armaturen von Hansgrohe
• Terrassenbelag aus italienischen Fliesen von Marca Corona oder Lerchenholzdielen
• Treppenhaus mit großformatigen italienischen Fliesen und Vollholzbodenbelägen
• Neuer Schindler Personenaufzug vom EG bis DG
• Zusätzliche Abstellräume im EG für jede Wohnung und WaMa-Plätze
• Zufahrten und Wege in Herbstlaub-Natursteinpflaster
• Stellplätze mit E-Ladestationen
• Briefkasten mit Paketdepot
• Durch elektrisches Funk-Hoftor abgeschlossenes Grundstück

H I G H L I G H T S D E R A U S S T A T T U N G

• hochwertiger Alno-Einbauküche mit Elektrogeräten von AEG und BORA
• Maßgefertigte Saunen und Holzkamine mit eigenem Holzlager

H I G H L I G H T S D E R B A U B E S C H R E I B U N G

• Neue Dachdämmung auf dem Satteldachbau und auf Flachdächern
• Fassadendämmung aus 18 cm Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle
• Einbau neuer dreifach-verglaster Holzfenster
• elektrischer Raffstore-Verschattungen
• Dachflächenfenster mit Hitzeschutzmarkisen
• Effiziente Gas-Solar-Hybridheizung für Heizung- und Warmwasseraufbereitung
• Photovoltaik-Flächen auf Kubendächern
• Stellplätze mit E-Ladestationen

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Alles zum Standort

Feldafing – Die Perle am See bezaubert Feldafing liegt direkt am Starnberger See und hat mit der Roseninsel die einzige Insel am See. Dort trafen sich schon Kaiserin Sissi und König Ludwig II im herrlich angelegten Lenné-Park, dem größten zusammenhängenden, öffentlichen Park direkt am See. Hier können Sie nach Lust und Laune Golf-Spielen, Segeln, Tennis spielen, Schwimmen, Surfen, oder einfach nur entspannen, flanieren und Natur und Berge genießen. Hier verbinden sich die Vorzüge des natur- und ortsnahen Wohnens mit einem breiten Angebot an Infrastruktur. Kindergärten, Grundschule, sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort oder in der Nachbargemeinde Tutzing bzw. im nahe gelegenen Starnberg. Die Bahnstation Feldafing ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet mit der S6 eine optimale Anbindung an die Landeshauptstadt München. Auch die Autobahn A95 ist schnell erreichbar, wodurch München sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut und zügig zu erreichen ist. Diese verkehrsgünstige Lage macht die Gemeinde zu einem besonders attraktiven Ort für die ganze Familie. Feldafing ist eine exklusive Wohngegend für Menschen, die eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung, bei gleichzeitig guter Anbindung an die Metropole München suchen. Auch die Munich International School ist nicht weit, so dass Feldafing auch für internationale Familien höchst attraktiv ist.

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 45.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24032015-WH2 - 82340 Feldafing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land
E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com