

Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Privates Paradies mit Seeblick – Villenhälfte mit Charme, Stil und Lebensqualität

VP azonosító: 25032011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 1.920.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 211 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 953 m²

VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Áttekintés

VP azonosító	25032011
Hasznos lakótér	ca. 211 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1984
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	1.920.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.10.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	153.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Az ingatlan



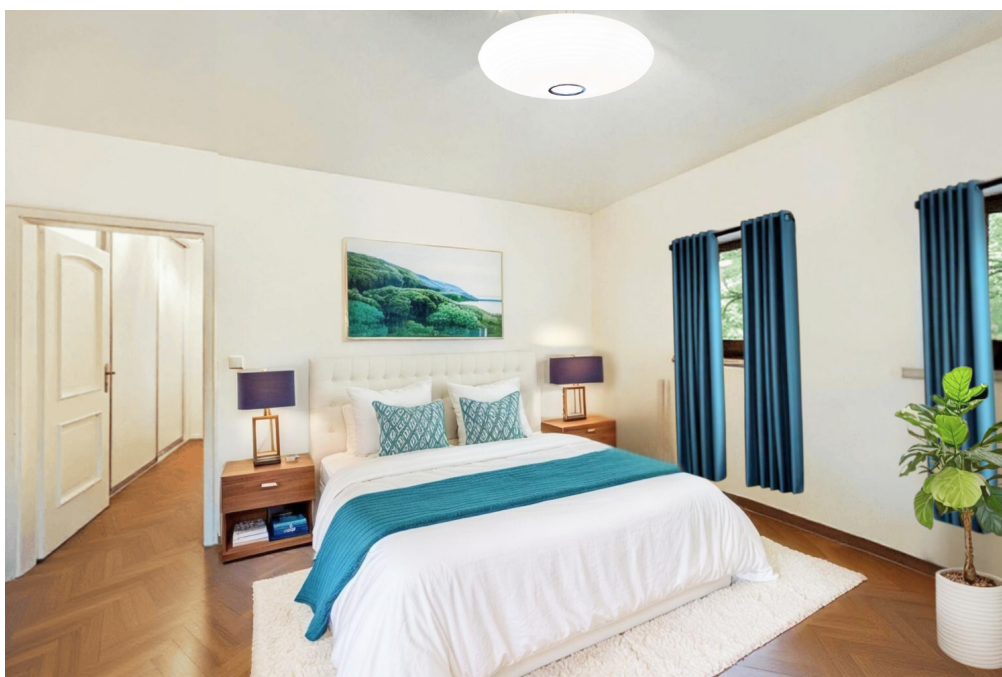
VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Az ingatlan



VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Az elso benyomás

Privates Paradies mit Seeblick – Villenhälfte mit Charme, Stil und Lebensqualität

Willkommen an einem Ort, der das Alltägliche vergessen lässt – wo Idylle, Komfort und angenehmes Wohngefühl aufeinandertreffen. Diese außergewöhnliche Villenhälfte in begehrter Seenähe eröffnet ein Lebensgefühl, das man sonst nur aus Urlaubsträumen kennt.

Nur wenige Gehminuten vom Ufer entfernt genießen Sie hier nicht nur den direkten Seeblick, sondern auch unvergessliche Sonnenuntergänge von Ihrer großzügigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Süd-West-Garten mit Teich. Der vollständig eingewachsene Garten schützt Ihre Privatsphäre und schafft ein ganz persönliches Refugium mitten im Grünen.

Die Immobilie selbst überzeugt mit einem großzügigen Grundriss über zwei Etagen, einer eindrucksvollen Raumhöhe im Wohnzimmer und einem harmonischen Zusammenspiel aus Eleganz und Komfort. Maßgefertigte Einbauten bieten optimalen Stauraum, während die moderne Bulthaup-Küche Genießerherzen höherschlagen lässt. Im Winter sorgt ein stilvoller Kamin für wohlige Abende, im Sommer lädt der Garten zum Barfuß gehen ein.

Ein besonderes Highlight: Der private Wellnessbereich mit Pool und Sauna – ideal zum Entspannen, für gemeinsame Momente oder einfach, um den Alltag hinter sich zu lassen. Dank durchdachtem Sicherheitskonzept, ruhiger Anliegerstraße und guter Instandhaltung ist dieses Zuhause nicht nur Rückzugsort, sondern auch ein Ort zum Durchatmen, Auftanken und Ankommen.

Das Haus bietet eine solide Basis – für ein behutsames Makeover. Frischer Glanz könnte das besondere Potenzial dieser Immobilie eindrucksvoll zur Entfaltung bringen.

Ob als Familiennest, Rückzugsort für Kreative oder stilvolle Landresidenz – hier lassen sich individuelle Wohnträume verwirklichen.

Ein einzigartiges Zuhause für Menschen mit Sinn für Qualität, Ruhe und das Besondere. Fühlen Sie sich eingeladen, es persönlich kennenzulernen.

VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Részletes felszereltség

- Großzügige Raumaufteilung
- Bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- Fliesen, Granit und Holzböden
- Kamin
- Moderne Bulthaup Küche mit Insel und Miele Geräten
- Wunderschön angelegter Garten
- Süd-Terrasse mit Seeblick
- Schwimmbad, Sauna & Wellnessbereich
- Alarmanlage
- Teich
- Gartenhaus
- Einzelgarage
- Genehmigte Planung für eine Doppelgarage

VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Minden a helyszínról

Breitbrunn, ein beschaulicher Ortsteil von Herrsching, liegt malerisch am Ostufer des Ammersees und beeindruckt mit einer der längsten Uferlinien aller Anliegergemeinden und mit seinen spektakulären Sonnenuntergängen. Es bietet Freizeit und Erholung direkt vor der Haustür. Der Ammersee - ein Paradies für Schwimmer, Segler, Radler und Wanderer - lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Der historische Ortskern mit der gotischen Kirche St. Johannes und Dorfweiher verleiht dem Ort seinen charmanten Charakter. Die Anwohner lieben die ländliche, ruhige Lage am See sowie die Nähe zu Herrsching mit seiner hervorragenden Infrastruktur, den Kindergärten, Schulen (bald auch einem Gymnasium), ärztliche Versorgung und dem S-Bahn-Anschluss. Über die Autobahn A 96, die nur 7 Kilometer entfernt ist, erreicht man die Münchener Innenstadt in ca. 40 Minuten. Mehrere Golfplätze befinden sich in der Umgebung und die Skigebiete in den Alpen sind in ca. einer Stunde zu erreichen.

Breitbrunn am Ammersee vereint naturnahe Idylle, Familienfreundlichkeit und exzellente Verkehrsanbindung- ideal für Menschen, die regionale Geborgenheit mit hoher Lebensqualität suchen.

VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com