

Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

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

CODICE OGGETTO: 25032011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.920.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 211 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 953 m²

CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25032011
Superficie netta	ca. 211 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.920.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.10.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	153.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com