

Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

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

Número da propriedade: 25032011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 1.920.000 EUR • ÁREA: ca. 211 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 953 m²

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Numa vista geral

Número da propriedade	25032011
Área	ca. 211 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1984
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	1.920.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	153.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.10.2032	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



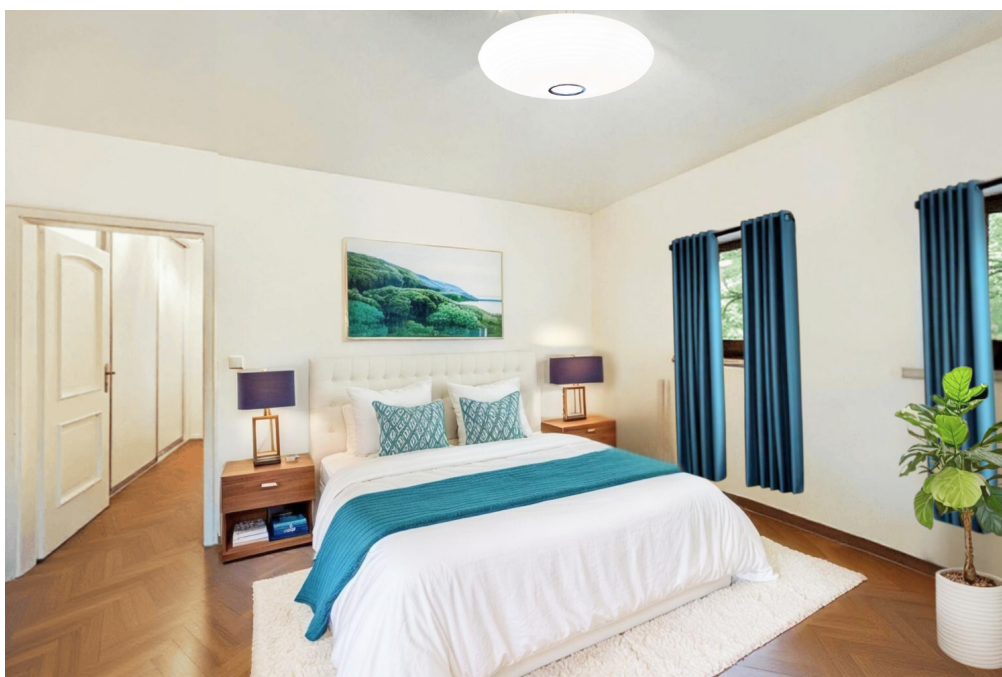
Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com