

Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

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

Número de propiedad: 25032011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 1.920.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 211 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 953 m²

Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

De un vistazo

Número de propiedad	25032011
Superficie habitable	ca. 211 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.920.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	153.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	13.10.2032	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1984

Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propiedad



Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propiedad



Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propiedad



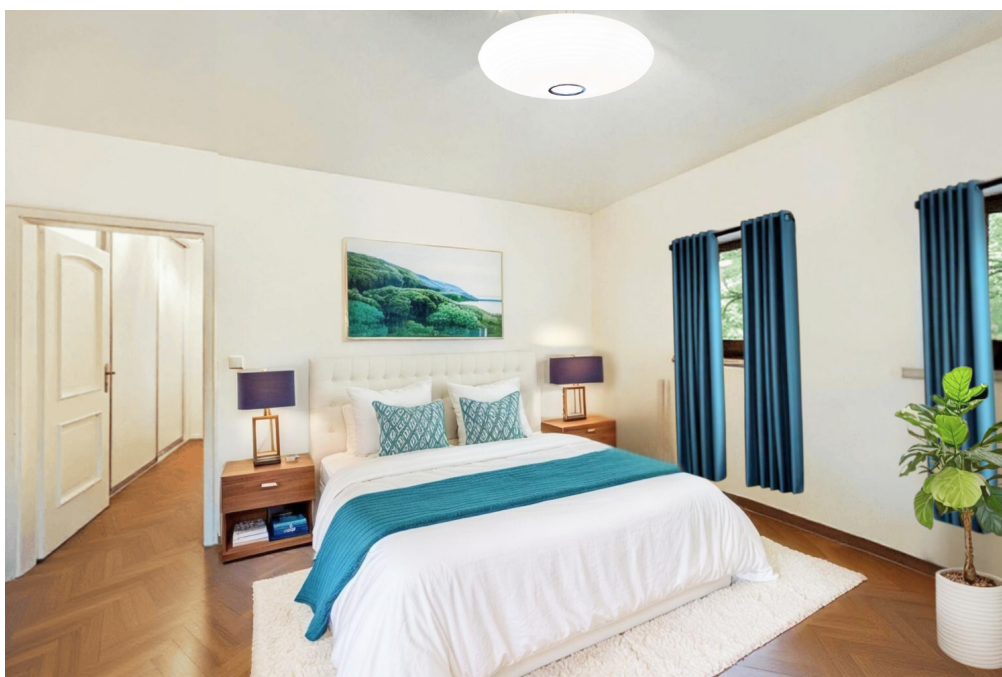
Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propiedad



Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propiedad



Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propiedad



Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propiedad



Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propiedad



Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propiedad



Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propiedad



Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

La propiedad



Número de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Una primera impresión

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 de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Detalles de los servicios

- 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 de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Otros datos

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 de propiedad: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee – Breitbrunn a. Ammersee

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com