

Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

# Stilvoll wohnen in Seenähe – Mit Charme und Potenzial

Objektnummer: 25032011



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 953 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

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

Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## Auf einen Blick

Objektnummer	25032011	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 211 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1984		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>153.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>13.10.2032</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1984</b>

Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

## **Ein erster Eindruck**

**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 beehrter 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 einladenden Grundriss über zwei Etagen, einer beeindruckenden Raumhöhe im Wohnzimmer und einer harmonischen Verbindung aus Eleganz und Komfort. Maßgefertigte Einbauten bieten Ihnen 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 ist der private Wellnessbereich mit Pool und Sauna. Hier können Sie sich wunderbar entspannen, gemeinsam mit Ihren Liebsten schöne Momente genießen oder einfach den Alltag hinter sich 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 stilvolles Freizeitdomizil – 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.**

**Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

## **Ausstattung und Details**

- **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**

**Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Vivianne Pucer**

---

**Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg**

**Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0**

**E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**