

Feldafing

# Stilvolle Dachgeschosswohnung mit besonderem Charme

Objektnummer: 26032001



MIETPREIS: 1.965 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

**Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing**

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

**Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing**

## **Auf einen Blick**

|                     |   |                              |                                      |
|---------------------|---|------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26032001</b>   | <b>Mietpreis</b>             | <b>1.965 EUR</b>                     |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 116 m<sup>2</sup></b>                                      | <b>Nebenkosten</b>           | <b>650 EUR</b>                       |
| <b>Etage</b>        | <b>3</b>  | <b>Wohnungstyp</b>           | <b>Dachgeschoss</b>                  |
| <b>Zimmer</b>       | <b>3.5</b>  | <b>Zustand der Immobilie</b> | <b>gepflegt</b>                      |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>2</b>  | <b>Bauweise</b>              | <b>Massiv</b>                        |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>  | <b>Ausstattung</b>           | <b>Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b> |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Tiefgarage, 90 EUR (Miete), 1 x Andere, 60 EUR (Miete)</b> |                              |                                      |

**Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                       |                                    |                          |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieausweis</b>              | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>135.10 kWh/m²a</b>    |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>10.12.2029</b>     | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>E</b>                 |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1997</b>              |

Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing

## Die Immobilie



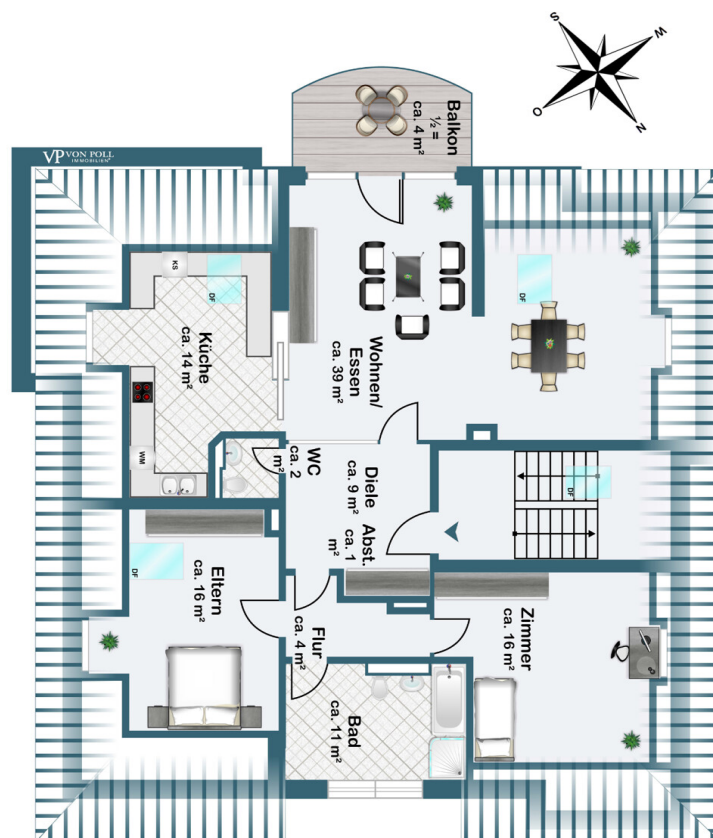
Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing**

## **Ein erster Eindruck**

In einer der begehrtesten Wohnlagen des Fünfseenlands, im idyllischen Feldafing, präsentiert sich diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung als wahres Wohnjuwel mit Charakter und Großzügigkeit. Eingebettet in eine gepflegte, architektonisch ansprechende Wohnanlage vereint diese Immobilie stilvolles Wohnen, lichtdurchflutete Räume und eine naturnahe Umgebung.

Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein durchdachter Grundriss mit einer einladenden Diele, die elegant in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Das Herzstück der Wohnung begeistert mit beeindruckender Helligkeit und einer außergewöhnlichen Fensterfront in Rundbogenform, die nicht nur architektonisch ein Highlight darstellt, sondern auch einen harmonischen Übergang auf den sonnigen Balkon schafft. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Die separate Küche ist als großzügiger Raum gestaltet und bietet viel Platz für den Alltag. Die vorhandene Einbauküche präsentiert sich funktional und zweckmäßig. Durch die angenehme Größe lässt sich zudem problemlos ein gemütlicher Frühstücksbereich einrichten – ideal für einen entspannten Start in den Tag. Der Raum bietet darüber hinaus die Möglichkeit, eigene Gestaltungsideen einzubringen und sich die Küche nach persönlichen Vorstellungen einzurichten. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer schaffen ideale Rückzugsorte – perfekt geeignet für Paare, kleine Familien oder auch für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das großzügige Tageslichtbad ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet und bietet somit höchsten Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Die charakteristischen Dachschrägen verleihen der Wohnung eine besonders gemütliche Atmosphäre und unterstreichen den individuellen Charme dieser Immobilie. Hochwertige Parkettböden sorgen in den Wohnräumen für ein warmes, elegantes Wohngefühl.

Die Wohnung wird zusammen mit einem Tiefgaragenstellplatz und einem verschließbaren Motorradabstellplatz (auch zum Unterstellen anderer Gerätschaften) vermietet.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Dachgeschosswohnung in Feldafing begeistern. Gerne zeigen wir Ihnen dieses charmante Zuhause persönlich bei einer individuellen Besichtigung.

**Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing**

## **Ausstattung und Details**

### **HIGHLIGHTS**

- \* Ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit optimaler Raumaufteilung
  - \* Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit beeindruckender Fensterfront
  - \* 2 Schlafzimmer
  - \* Böden aus italienischem Feinsteinzeug, Kirschholz- und Ahornparkett
  - \* Bodentiefe Wohnzimmerfenster für optimale Tageslichtverhältnisse
  - \* Deckenhöhe Tonnengauben ca. 3,5 m, weitere Räume ca. 2,57 m
  - \* Sonniger Balkon mit Weitblick
  - \* Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
  - \* Separates Gäste WC
  - \* Einbauküche (ohne Geschirrspüler und Kühlschrank) mit Frühstücksplatz
  - \* Internetanschluss 1000 MBit/s möglich
  - \* 1 Abstellraum im Keller
  - \* Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss
  - \* S-Bahnhof ca. 4 Gehminuten entfernt
  - \* Seeufer in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar
  - \* Ruhige, begehrte Lage im Fünfseenland
- Zu der Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz und ein verschließbarer Motorradabstellplatz -zzgl. 150,-/Monat. (Auch zum Unterstellen anderer Gerätschaften)

**Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing**

## **Alles zum Standort**

**Feldafing – Die Perle am See bezaubert**

Feldafing liegt direkt am Starnberger See und hat mit der Roseninsel die einzige Insel am See. Dort trafen sich schon Kaiserin Sissi und König Ludwig II im herrlich angelegten Lenné-Park, dem größten zusammenhängenden, öffentlichen Park direkt am See. Hier können Sie nach Lust und Laune Golf-Spielen, Segeln, Tennis spielen, Schwimmen, Surfen, oder einfach nur entspannen, flanieren und Natur und Berge genießen.

Hier verbinden sich die Vorzüge des natur- und ortsnahen Wohnens mit einem breiten Angebot an Infrastruktur. Kindergärten, Grundschule, sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort oder in der Nachbargemeinde Tutzing bzw. im nahe gelegenen Starnberg.

Die Bahnstation Feldafing ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet mit der S6 eine optimale Anbindung an die Landeshauptstadt München. Auch die Autobahn A95 ist schnell erreichbar, wodurch München sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut und zügig zu erreichen ist. Diese verkehrsgünstige Lage macht die Gemeinde zu einem besonders attraktiven Ort für die ganze Familie.

Feldafing ist eine exklusive Wohngegend für Menschen, die eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung, bei gleichzeitig guter Anbindung an die Metropole München suchen. Auch die Munich International School ist nicht weit, so dass Feldafing auch für internationale Familien höchst attraktiv ist.

**Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing**

## **Sonstige Angaben**

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26032001 - 82340 Feldafing**

## **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)**