Leutstetten – Starnberg

Naturnaher Rohdiamant

CODE DU BIEN: 24032001

SURFACE HABITABLE: ca. 250 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.500 m^2

CODE DU BIEN: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24032001
Surface habitable	ca. 250 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2019
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	ERDWAERME
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.02.2028
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	14.80 kWh/m²a
Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

La propriété

CODE DU BIEN: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

Une première impression

Rohdiamant, in begehrter Lage von Leutstetten. Absolut ruhig gelegen, Lebensqualität pur. Auf einem wunderschönen, ca. 1500 qm großen Grundstück. Diese, im Jahr 2019 erbaute Villa, wurde von einem renommierten, italienischen, Architekturprofessor entworfen. Sie besticht durch ihre klare und offene Gestaltung mit lichtdurchfluteten hohen Räumen. Panorama-Fenster bieten zu jeder Jahreszeit eine besondere Atmosphäre mit einem unverbaubaren Blick auf die Natur. Auf einer Wohnfläche von ca. 250 m², mit Split-Level-Konzept, bietet die Villa viel Raum und modernen Wohnkomfort für die ganze Familie. Die großzügige Wohnküche lädt zum Kochen und Verweilen mit Familie & Freunden ein. Sie öffnet sich zum Wohnzimmer mit Loftcharakter. Eine Galerie bietet variable Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. für eine Bibliothek, ein Atelier oder eine Mastersuite. Die Villa verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter aktuell drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, ein drittes ist angelegt. Drei Balkone/Terrassen, die zum Entspannen und Genießen der umliegenden Landschaft einladen. Im unteren Teil des Hauses befinden sich zwei Schlafzimmer und Badezimmer mit Blick in die Natur. Eine separate Einheit mit einem weiteren Schlafzimmer, einem Bad, einer Küchenvorbereitung und direktem Zugang zum Garten, bieten den Eigentümern Flexibilität in der Nutzung. Sei es als Gästebereich, Arbeitszimmer oder Einliegerwohnung. Die Fußbodenheizung, gespeist durch eigene Geothermie, sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus, bei Unabhängigkeit von Fossilen Energien. Die Villa wurde ökologisch nachhaltig gebaut und verfügt über eine Vielzahl weiterer Ausstattungsmerkmale wie eine Entkalkungsanlage, raumübergreifende Internet- und Satellitenanschlüsse, eine 5000 Liter Zisterne für die Regenwassernutzung sowie eine Doppelgarage mit Wallbox-Vorbereitung für Elektrofahrzeuge. Zudem sind Rauchmelder mit Verbindung zum Alarmsystem installiert, um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten. Das Anwesen bietet die Möglichkeit, individuelle Ausstattungsdetails wie Küche, Fußbodenbeläge, Treppen und Zimmertüren ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten, da diese noch nicht vollendet wurden. Im Exposé finden Sie Gestaltungsvorschläge. Diese moderne und hochwertige Villa in Leutstetten vereint Komfort und Naturverbundenheit und könnte bald Ihr neues Zuhause sein. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie persönlich zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

Détails des commodités

Heizung Geothermie 80 Meter tief
Solaranlage
Fußbodenheizung
Vorbereitung Kamin
Ökologische Bauweise
Schwarzer Cotto in den Schlafzimmern, Bädern & Einliegerwohnung
Küchenplanung mit Insel
Entkalkungsanlage
Vorbereitung Alarm
Internet und Sat in allen Räumen
Vorbereitung Außenbeleuchtung
Rauchmelder mit Verbindung zum Alarmsystem
Schalter italienisches Design Bticino
5000 Liter Zisterne
Doppelgarage Wallbox vorbereitet

CODE DU BIEN: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

Tout sur l'emplacement

Leutstetten ist ein kleines Dorf mit weniger als tausend Einwohnern, das 1978 an die Stadt Starnberg angegliedert wurde. und bis heute seinen idyllischen Charakter bewahrt hat. Das Dorfbild ist geprägt vom romantischen Schloß Leutstetten und den weitläufigen Koppeln und Wiesen des ehemalig königlichen Gestüts Leutstetten. Zwischen Starnberg und dem Würmtal gelegen genießt man hier das dörfliche Idyll gepaart mit den hervorragenden Infrastrukturen beider Nachbarn. Die Landeshauptstadt München ist über die A95 in ca. 15 Minuten erreicht und die S-Bahn Station Starnberg Nord ist quasi fußläufig in drei Kilometern erreichbar. Die Buslinie 904 und 963 fahren halbstündlich zum Bahnhof Starnberg Nord. Die Schlossgaststätte Leutstetten ist ein beliebtes Ausflugsziel, denn die Würm, das Leutstettener Moos und natürlich der nahe gelegene Starnberger See bieten unzählige Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie ein exklusives Idyll für Menschen die ein Leben inmitten schönster Natur- und Kulturlandschaft suchen , und dennoch Wert auf sehr gute Infrastruktur legen.

CODE DU BIEN: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 14.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

CODE DU BIEN: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4 Starnberg / Pays des cinq lacs
E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com