

Starnberg

?????, ?????????? ????????????

????????? ??????????: 25032010



???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 312 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 1.698 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25032010 - 82319 Starnberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25032010 - 82319 Starnberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25032010
???????????	ca. 312 m²
????????	11
?????????? ??? ????????	3
????????	3
???? ???????????	1985
????? ????????????	2 x ?????????? ????? ????????????, 2 x ??????

???? ??????	???????
	?????????????
?????	????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2020
???????? ????????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 156 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ???????: 25032010 - 82319 Starnberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ????????????	148.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.03.2034	???????????? ???????????????? ????????????	E
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1985



???????? ??: 25032010 - 82319 Starnberg

?? ???????





???????? ?????: 25032010 - 82319 Starnberg

?? ???????





???????? ?????????: 25032010 - 82319 Starnberg

?? ?????????





???????? ??????????: 25032010 - 82319 Starnberg

?? ?????????





??????? ?????????: 25032010 - 82319 Starnberg

?? ????????



??????? ?????????: 25032010 - 82319 Starnberg

## ??? ?????? ??????????

??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? – ?????? ?????????? ?? ??? ?????????  
????????????? ?? ??? ??? ??????. ??? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????  
?????????, ?????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?? ??  
????????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??? ??????????????????. ?????????????? ?? ???  
????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????, ?????????? ??? ?????????? ??????????  
????????????? ??? ?????????????????? ??? ??????, ?????????? ??? ??? ??????????. ?  
????????? ?????????? ??? ?????????????? ?? ?????????? ??? ??????. ?? ?????????? ?????????  
????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ?????, ?? ??????????, ?????? ??????????  
????????? ??? ??? ?????????????? ?????????????? ??????????????. ?? ?????? ?????????, ??  
????????????????? ?????????????? ??? ?? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ???  
????????? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? – ??  
????????????? ??? ??? ?????? ?? ?????????????? ??????????. ??? ? ???? ?????? ?????????  
??? ?????? ?????????? ??? ??????: ?? ?????????????? ?????? ?????????????? ?? ??????  
????????? ??? ?? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????. ??? ??? ??????????  
????????????? ???, ?? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? – ??? ??????  
????????????? ?? ??????????. ?? ?????????????? ??????????????????, ??????????????  
????????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ???  
????????????? ?????????????? ?????? ??? ??????. ??? ?????????? ?????? ??? ??????  
????????????? ??? ?? ??????. ?????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??????.  
??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??????  
????????? ??????????. ?? ?????? ?????? ?????? ? ?????????? ??? ?????????? ??????.  
????? ?????? ?? ??? ?????: • ?????? ?????, ?????????????? ?????????? • ??????????,  
????????? ?????? ?????????? ?? ?????????, ?????? ?????????? • ?????? ?????????????? ??  
2020 • ??? ??? ?????? • ?????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????????????????? •  
????????, ?????????????? ?????? • ?????????????? ?????????????? ?????????? •  
????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? • ?????????????? ?????????????? • ?  
????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????? ??????????????. ??? ?????? ?????????? ???  
????? ?????????????? – ??????, ?????????????? ??? ?? ???? ??? ??????...



??????? ???????: 25032010 - 82319 Starnberg

?????????????? ??? ????????

Exklusive Ausstattung der stilvoll sanierten Villa:

Hochwertige Bodenbeläge:

- Wohnräume mit edlen, großformatigen Feinsteinzeug in Marmoroptik
- Schlafbereiche mit warmen Eiche-Landhausdielen für gemütliches Wohnambiente
- Untergeschoss mit großformatigen Fliesen

Stimmungsvolle Highlights:

- Drei dekorative LED-Kamine harmonisch in die Wände integriert

Designerküche mit Premium-Ausstattung:

- Offene Einbauküche mit Geräten von Gaggenau, Miele und Siemens
- Weiße Landhausfronten, Hochglanzarbeitsplatte, Induktionskochfeld im Mittelblock
- Design-Dunstabzugshaube, Mikrowelle und Weinkühlschrank auf Brusthöhe
- Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Spüle & Frühstückstresen

Elegante Bäder im Spa-Stil:

- Großformatige Natursteinfliesen in dezentem Beige
- Duschbad mit Rainshower, Massagefunktion, WC und Waschtisch mit Unterschrank
- Hauptbad mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch & WC

Weitere Details:

- Alle Innentüren überarbeitet (geschliffen, lackiert, neue Beschläge)
- Hochwertiges Mobiliar teilweise übernehmbar (auf Anfrage)

Praktischer Komfort im Untergeschoss:

- ° Gästewohnung mit Küche, Wohn- Schlafbereich und modernem Duschbad
- Waschküche mit Anschlüssen für 2 Waschmaschinen & Trockner
- Großes Hundewaschbecken für tiergerechten Komfort
- ° Vorbereitung für Innenschwimmbad

Durchdachter Stauraum & Wohnkomfort:

- Zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke im gesamten Haus
- Großzügiges Ankleidezimmer durch Zusammenlegung zweier Räume

??????? ???????: 25032010 - 82319 Starnberg

??? ??? ??? ??????????

Die Lage der Villa zählt zu den absoluten Top-Lagen Starnbergs, gekennzeichnet durch exklusive Villenbebauung, inmitten parkartiger Gärten und viel Natur. Der See und auch das Stadtzentrum Starnbergs sind fußläufig erreichbar.

Starnberg zeichnet sich durch seine privilegierte Lage aus. Die Stadt liegt nur etwa 25 Kilometer südwestlich von München, der bayerischen Landeshauptstadt, und bietet somit eine perfekte Balance zwischen ruhigem Landleben und urbanem Komfort. München ist über die A95 in nur 20 Minuten zu erreichen. Der Flughafen über die Westumfahrung von München in ca. 45 Minuten. Mit der S-Bahnlinie S6 erreicht man in ca. 35 Minuten den Münchner Hauptbahnhof.

Der Starnberger See, einer der größten Seen Deutschlands, ist das Herzstück dieser idyllischen Region und bietet eine einzigartige Kulisse für Erholung und Freizeitaktivitäten. Segeln, Schwimmen, Wandern und Radfahren sind nur einige der beliebten Aktivitäten, die hier möglich sind. Die malerischen Ufer bieten zudem zahlreiche Restaurants, Cafés und Biergärten, in denen man die regionale Küche und bayerische Gastfreundschaft genießen kann.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und andere wichtige Einrichtungen sind bequem zu erreichen und tragen zur hohen Lebensqualität in Starnberg bei. Außerdem gibt es ein breites Angebot an Kindergärten und Schulen, einschließlich der Munich International School.

Die umliegende Landschaft lädt zu Ausflügen und Erkundungen ein. Die nahegelegenen Alpen bieten atemberaubende Berglandschaften und sind ein Paradies für Outdoor-Aktivitäten wie Skifahren, Wandern und Bergsteigen.



??????? ?????????: 25032010 - 82319 Starnberg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 148.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ?????????: 25032010 - 82319 Starnberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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