

Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

Privates Seeparadies – Pool, Sauna, Seeblick und 953 m² Garten

Número da propriedade: 25032011



PREÇO DE COMPRA: 1.850.000 EUR • ÁREA: ca. 211 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 953 m²

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

Numa vista geral

Número da propriedade	25032011
Área	ca. 211 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1984
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	1.850.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	13.10.2032
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	153.00 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

O imóvel



**Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a.
Ammersee**

O imóvel



Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

Uma primeira impressão

Nur wenige Gehminuten vom Ammersee entfernt erwartet Sie eine außergewöhnliche Villenhälfte, die durch ihre großzügige Architektur, ihre ruhige Lage und ein Höchstmaß an Privatsphäre begeistert. Auf einem liebevoll eingewachsenen Grundstück genießen Sie einen unverbaubaren Blick Richtung See, herrliche Sonnenuntergänge und ein Wohnambiente, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Das Herzstück des Hauses bildet der eindrucksvolle Wohnbereich mit einer Raumhöhe von über fünf Metern, offener Galerie und großflächigen Fensterfronten. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine besondere Atmosphäre und verbinden das Wohnen harmonisch mit dem weitläufigen Südwestgarten.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für Familie und Gäste. Hochwertige Einbauten, eine Bulthaup-Küche mit Miele-Einbaugeräten sowie der stilvolle Kamin unterstreichen den gehobenen Anspruch der Immobilie. Der liebevoll angelegte Garten mit Teich bildet eine grüne Oase und bietet durch seinen eingewachsenen Baumbestand ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre.

Ein weiteres Highlight ist der private Wellnessbereich mit Pool und Sauna – ein Ort zum Entspannen und Genießen zu jeder Jahreszeit.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die hochwertige Ausstattung entspricht teilweise dem Baujahr und bietet zugleich die Möglichkeit, das Haus mit überschaubarem gestalterischem Aufwand an moderne Wohnvorstellungen anzupassen. Die im Exposé dargestellten Visualisierungen zeigen beispielhaft das Potenzial einer zeitgemäßen Modernisierung.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch eine Alarmanlage, eine Einzelgarage sowie eine bereits genehmigte Planung für den Bau einer Doppelgarage.

Ob als stilvoller Familiensitz oder exklusiver Rückzugsort am Ammersee – diese Immobilie verbindet außergewöhnliche Architektur, großzügiges Wohnen und eine der begehrtesten Lagen der Region.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Zuhause persönlich kennenzulernen.

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

Detalhes do equipamento

- Beeindruckender Wohnbereich mit über 5 Metern Raumhöhe und offener Galerie
- Großzügige, lichtdurchflutete Raumaufteilung
- Bodentiefe Fenster mit fließendem Übergang zu Terrasse und Garten
- Südterrasse mit Seeblick
- Eingewachsener, kaum einsehbarer Garten mit außergewöhnlicher Privatsphäre
- Schwimmbad, Sauna und privater Wellnessbereich
- Stilvoller Kamin im Wohnbereich
- Hochwertige Bulthaup-Einbauküche mit Kochinsel und Miele-Einbaugeräten
- Fußbodenheizung in den Wohnbereichen
- Hochwertige Bodenbeläge aus Granit, Fliesen und Holz
- Alarmanlage
- Zierteich und Gartenhaus
- Einzelgarage
- Genehmigte Planung für eine Doppelgarage

Número da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com