

Wörthsee – Steinebach

Gelebte Nachhaltigkeit und Privatsphäre fußläufig zum See.

CODE DU BIEN: 25032006



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 352 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.192 m²

CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

- 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: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25032006
Surface habitable	ca. 352 m²
Pièces	10
Chambres à coucher	7
Salles de bains	2
Année de construction	2003
Place de stationnement	4 x Abri de voitures

Prix d'achat	2.690.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	2,975% inkl. MwSt.
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 70 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	30.07.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	76.30 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

La propriété



CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

La propriété



CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

La propriété



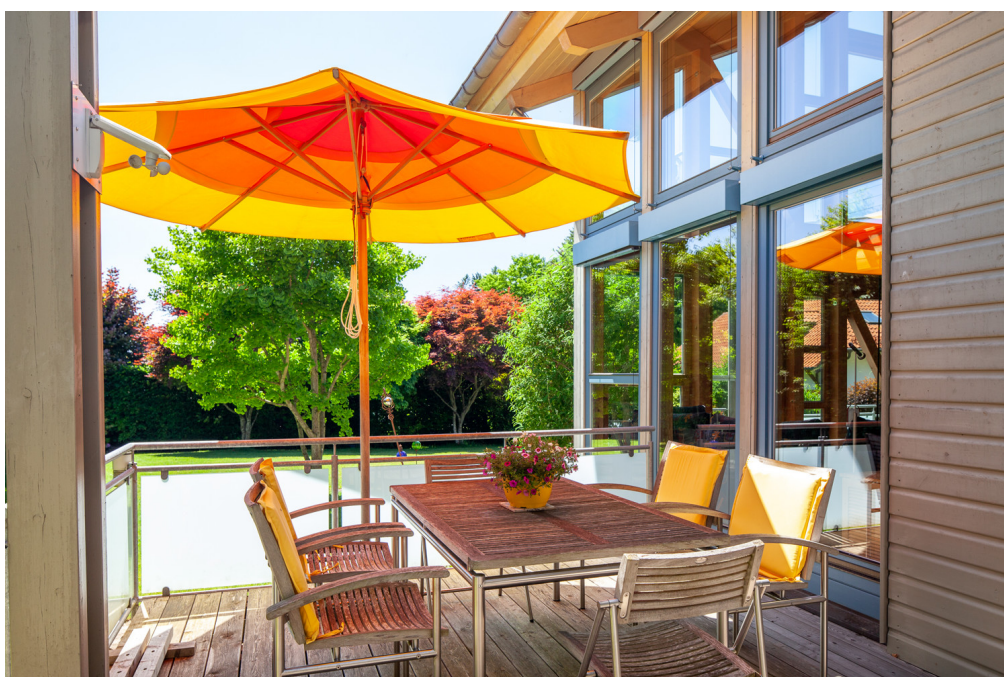
CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

La propriété



CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

La propriété



CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

La propriété



CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

La propriété



CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Würthsee – Steinebach

La propriété



CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

Une première impression

In exklusiver und absolut ruhiger Wohnlage am begehrten Wörthsee wurde dieses freistehende Architektenhaus im Jahr 2003 auf einem wunderbar eingewachsenen, sonnigen Grundstück errichtet. Die perfekte Süd-West-Ausrichtung garantiert ganztägig Sonne, während die idyllische Lage in einer Anliegerstraße absolute Privatsphäre bietet. Die Badeplätze des Wörthsees sind in nur drei Minuten fußläufig erreichbar. Die elegante Villa überzeugt durch eine zeitlos moderne Architektur mit großzügiger Glasfassade und einer durchdachten Split-Level-Bauweise, die für ein offenes, fließendes Raumkonzept sorgt. Helle, lichtdurchflutete Räume schaffen ein freundliches Wohnambiente, während die klare Struktur und zahlreiche Rückzugsorte ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre ermöglichen. Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Ausblick auf den türkisblauen, karibisch schimmernden Wörthsee sowie die Alpen – sichtbar sowohl vom Wohn- als auch vom Arbeitszimmer. Der offen gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die hochwertige Schreinerküche mit großzügiger Granitarbeitsfläche und gemütlicher Essecke öffnet sich direkt zum lichtdurchfluteten Wohnbereich – ein idealer Ort für Familienleben und Gästeempfang. Im Obergeschoss bietet die Villa eine großzügige Galerie, drei Kinderzimmer, ein komfortables Schlafzimmer, eine Bibliothek sowie ein luxuriös ausgestattetes Badezimmer – ein Raum zum Entspannen und Wohlfühlen. Im Untergeschoss: erwartet Sie ein exklusiver Wellnessbereich, komplett in Naturstein ausgekleidet, mit großer Dusche – ein privater Spa für besondere Stunden. Dieser Bereich hat einen separaten Zugang und könnte einfach in eine Einliegerwohnung umgebaut werden. Unsere Empfehlung: Diese außergewöhnliche Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Paare oder Familien, die großzügige, stilvolle Flächen und höchste Lebensqualität in naturnaher Seelage suchen. Die moderne Holzbauweise sorgt für ein sehr zeitgemäßes und behagliches Ambiente und gelebte Nachhaltigkeit.

CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

Détails des commodités

- Großzügige Raumaufteilung
- Sehr geschmackvolle Ausstattung
- Terracotta und Natursteinböden
- Geöltes Eschen Parkett
- Fußbodenheizung
- Elektrischer Sonnenschutz
- zwei moderne Kaminöfen
- Großverglasung
- Wohnküche mit Miele Geräten
- Öko-Drainage Pflaster im Einfahrtbereich
- Carport für bis zu vier PKWs
- See- und Bergblick
- Schöner Süd-West-Garten
- 3 Terrassen
- Gartenhaus

CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Wörthsee liegt im Landkreis Starnberg, mitten im oberbayrischen Fünfseenland, geographisch zentral zwischen Landsberg am Lech und der bayrischen Landeshauptstadt München. Wörthsee kann von beiden Städten mit einer Entfernung von ca. 25 km durch die unmittelbare Anbindung an die BAB 96 München-Lindau in ca. 15 Auto-Minuten erreicht werden. Über den öffentlichen Personennahverkehr ist Wörthsee bequem über die S-Bahnlinie S8 (München-Herrsching, Bahnhof Steinebach) zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten und Grundschule finden Sie in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen und hervorragende Bildungseinrichtungen befinden sich darüber hinaus in Herrsching, Gilching und Starnberg. Der Schulbus der Munich International School fährt Steinebach/Wörthsee an. Die vier Ortsteile Auing, Etterschlag, Steinebach und Walchstadt umrahmen den Wörthsee, der zu Recht als einer der wärmsten und saubersten bayrischen Badeseen gilt. Weiterhin befinden sich mit dem Weißlinger See (ca. 3 km), dem Pilsensee, dem Ammersee, sowie dem sagenumwobenen Starnberger See noch vier große Badeseen mit vielen Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 76.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

CODE DU BIEN: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach

Contact

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

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com