

# Exposé

## Villa in Starnberg Stadtvilla Starnberg



Objekt-Nr. OM-471199

### Villa

Verkauf: **2.800.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Rau

82319 Starnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2010	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	435,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	239,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa befindet sich in einer der begehrtesten Lagen am Starnberger See und verbindet exklusives Wohnen mit höchster Lebensqualität. Die beeindruckende Seesicht aus dem lichtdurchfluteten Wohnbereich sowie von der großzügigen Dachterrasse, hochwertige Materialien und die durchdachte Architektur machen dieses Anwesen zu etwas Besonderem.

Die sonnigen Dach- und Südterrassen bietet einen traumhaften Panoramablick über den Starnberger See bis in die Alpen und lädt zum Entspannen ein. Bodentiefe Glasfronten schaffen helle, offene Räume und verbinden den Innenbereich harmonisch mit der Natur, dazu mitten in der Stadt. Nahezu jeder Raum verfügt über Zugang zu einer Terrasse oder einem Balkon.

Das Herzstück der Villa ist die hochwertige Schreinerküche mit Gaggenau-Geräten, sowie Bora Elektro- / Gasherd mit Dunstabzug. Der elegante Master-Bereich überzeugt mit luxuriösem Badezimmer, Doppelwaschbecken, separatem WC und Ankleidezimmer. Zwei weitere stilvolle Bäder bieten zusätzlichen Komfort.

Zwei offene Kamine, im Esszimmer und Wohnzimmer, Fußbodenheizung sowie edle Natursteinböden aus brasilianischem Buntschiefer verleihen dem Haus eine besondere Atmosphäre. Weitere Highlights sind eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, Glasfaser-Internet, Starkstromanschluss, elektrische Verschattung sowie ein vorhandener Aufzugsschacht.

Im Erdgeschoss befindet sich eine abtrennbare Einliegerwohnung mit eigenem Zugang ideal für Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereich oder die Nutzung durch eine Pflegekraft.

Der liebevoll angelegte Garten mit eigenem Brunnen rundet dieses außergewöhnliche Anwesen ab.

## Ausstattung

- Dach und Südterrasse mit Panoramablick über den Starnberger See bis in die Alpen
- Terrasse oder Balkon von nahezu jedem Raum erreichbar
- Bodentiefe Glasfronten und lichtdurchflutete Räume
- Hochwertige Schreinerküche mit Gaggenau und BORA
- Master-Bereich mit Luxusbad und Ankleidezimmer
- Zwei offene Kamine
- Fußbodenheizung und edle Buntschieferböden
- Elektrische Verschattung aller Fenster
- Aufzugsschacht vorhanden
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und zusätzlicher Stellplatz
- Glasfaser-Internet und Starkstromanschluss
- Pflegeleichter Garten mit eigenem Brunnen

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Beim Kauf dieser Immobilie fällt für den Käufer keine Maklercourtage an.

## Lage

Die Villa befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen Starnbergs. Der Starnberger See mit Uferpromenade, Yachtclub und Ruderclub sind nur ca. 400 Meter entfernt. Der Kirchplatz mit Wochenmarkt, Bäckereien und Einkaufsmöglichkeiten ist bequem zu Fuß erreichbar.

Die hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zum Bahnhof Starnberg ermöglichen eine schnelle Verbindung nach München – die Innenstadt ist mit der Regionalbahn in ca. 20 Minuten bzw. mit der S-Bahn in ca. 30 Minuten erreichbar.

Starnberg bietet die perfekte Kombination aus Natur, Lebensqualität und urbaner Nähe. Hochwertige Schulen, u.a. Munich International School, ein vielfältiges Freizeitangebot und die außergewöhnliche Wertstabilität machen diesen Standort zu einer der gefragtesten Wohnlagen Deutschlands.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht 1

# Exposé - Galerie



Küche



Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

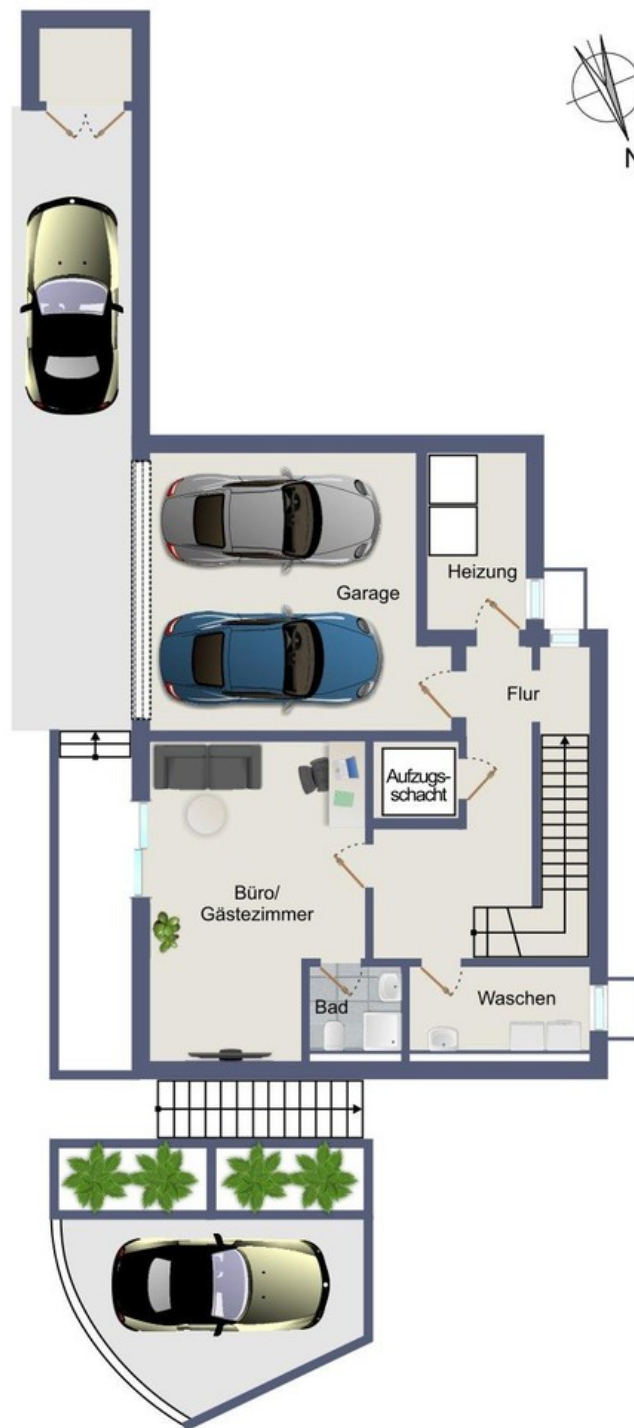


Dachterrasse

# Exposé - Galerie

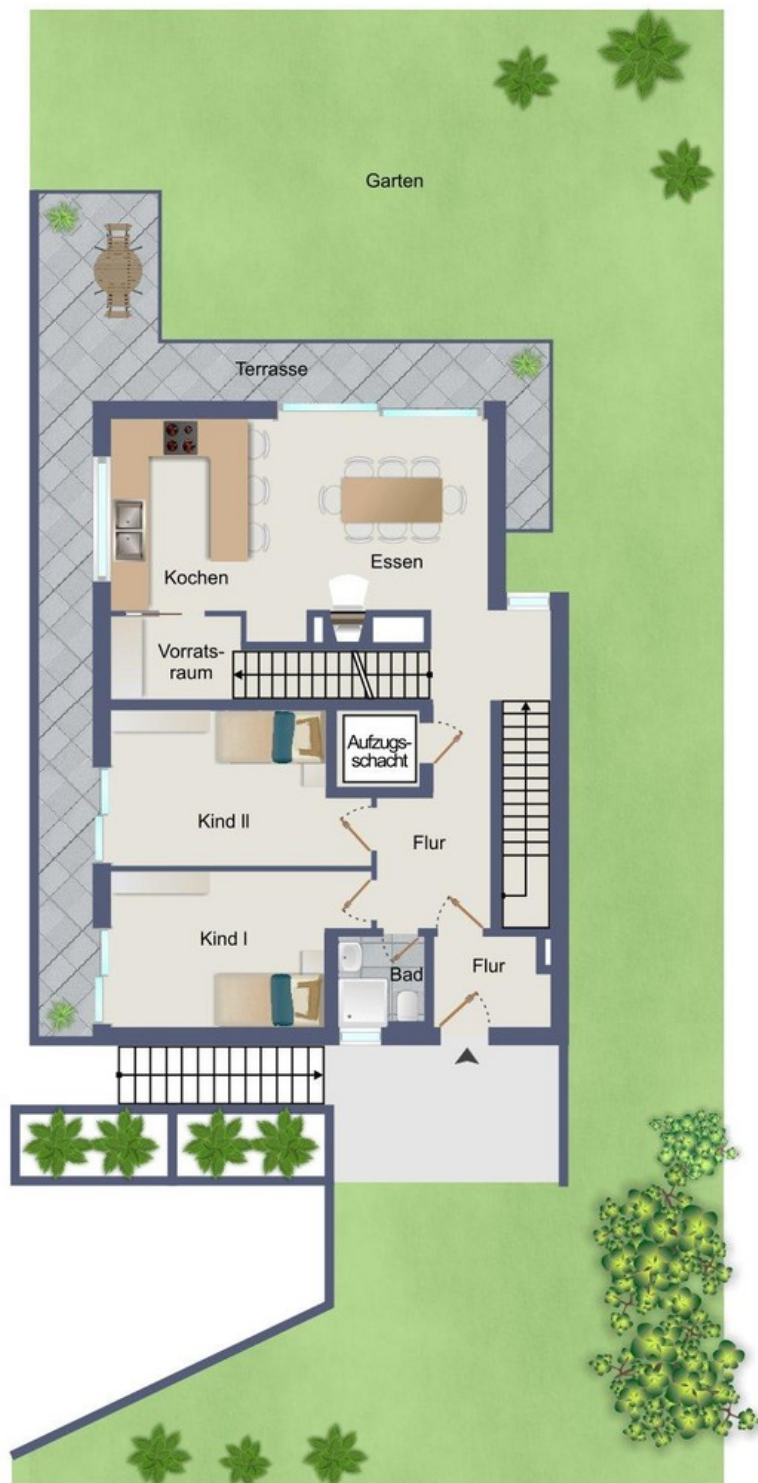


# Exposé - Grundrisse



Hanggeschoss

# Exposé - Grundrisse



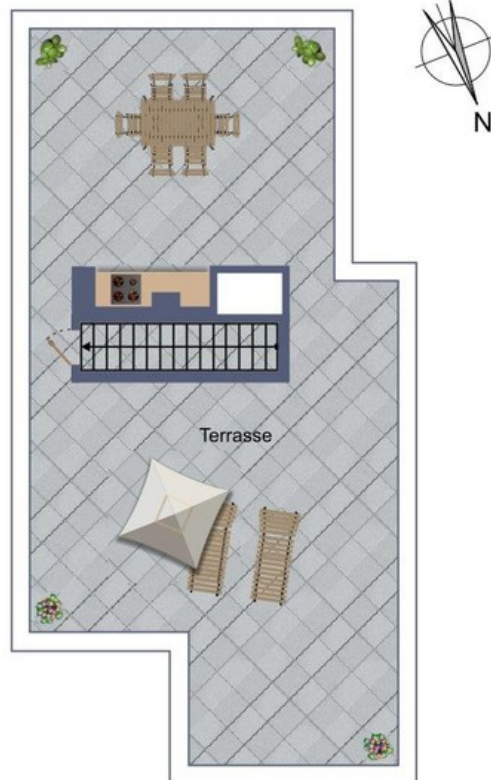
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss