

Seefeld

# SECRET SALE: Stilvoll, elegant, unbeschwert, unaufdringlich – ein modernisiertes Architektenhaus

Objektnummer: 24032002-a



PREMIUM

SECRET SALE

KAUFPREIS: 2.125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1.150 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24032002-a	Kaufpreis	2.125.000 EUR
Wohnfläche	ca. 209 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2014
Zimmer	6.5	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1978		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	132.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.07.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld**

## Ein erster Eindruck

Dieses umfassend modernisierte und freistehende Architektenhaus überzeugt zuallererst mit seinem zeitlosen Design und seiner sehr ruhigen und begehrten Lage - inklusive einem unverbaubaren Panoramablick. Die Begeisterung für dieses Hideaway steigt, sobald man das Haus betritt und die elegante und hochwertige Innenausstattung auf sich wirken lässt, die durchwegs von lokalen Qualitäts-Betrieben umgesetzt wurde. Diese Eleganz findet sich konsequent im gesamten Haus wieder. Der großzügige und zugleich pflegeleichte Garten mit seinen vielfältigen Balkon- und Terrassenanlagen runden das stilvolle Ambiente ab. Eine geschmiedete Wendeltreppe verbindet die Etagen auf künstlerische Weise. In diesem Haus wurden keine Stahlträger verbaut – eine gelungene Kombination aus Holzständern und einer massiven Ziegelbauweise versprühen ein angenehm leichtes Lebensgefühl. Das gesamte Anwesen ist stilvoll, elegant, wirkt völlig unbeschwert und dabei angenehm unaufdringlich.

Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

## Ausstattung und Details

Highlights:

Akazien-Vollholzparkett, Schieferböden, und großformatige Fliesen

Fußbodenheizung

Innen- und Außenbeleuchtungs-Konzept mit Design Occhio -  
und louis poulsen Leuchten

Bulthaup-Küche

Designer Badezimmer

Möglichkeit zur Erweiterung des Gebäudes

Weitere Informationen erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch

Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

## Alles zum Standort

LAGE: Die Gemeinde Seefeld liegt am Pilsensee im oberbayerischen Landkreis Starnberg. Diese besondere Lage, süd-westlich vor den Toren der Landeshauptstadt München, bietet pure Lebensqualität. Aus vielen Gründen zählt das Fünf-Seen-Gebiet zu den beliebtesten Wohnlagen rund um München. Neben der einzigartigen Natur und dem Ambiente der Seen, zeichnet auch die Nähe zu den Alpen den besonderen Charme dieser Lage aus. Kindertagesstätten und Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich fußläufig. Eine Realschule sowie (voraussichtlich ab 2025) ein hochmodernes Gymnasium gibt es im angrenzenden Herrsching am Ammersee. Die Gymnasien in Gilching und Starnberg sowie weitere Schulen und Bildungseinrichtungen sind innerhalb kurzer Zeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die im angrenzenden Hechendorf gelegene S-Bahn-Station sorgt für eine komfortable Anbindung an die Metropole München und an den Flughafen. Mit der S8 erreichen Sie die Münchner Innenstadt in etwa 35 Minuten und über die Autobahn München-Lindau und den Autobahnring-West gelangen Sie ebenso schnell ins Zentrum, zum Flughafen (ca. 68 km) und zu weiteren Autobahnen.

Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 132.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24032002-a - 82229 Seefeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land

E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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