

Leutstetten – Starnberg

# Naturnaher Rohdiamant

*Número da propriedade: 24032001*



ÁREA: ca. 250 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

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

Número da propriedade: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24032001
Área	ca. 250 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	2019
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Energia geotérmica	Procura final de energia	14.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.02.2028	Classificação energética	A+
Aquecimento	Geotérmico		

Número da propriedade: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## Uma primeira impressão

Rohdiamant, in begehrter Lage von Leutstetten. Absolut ruhig gelegen, Lebensqualität pur. Auf einem wunderschönen, ca. 1500 qm großen Grundstück. Diese, im Jahr 2019 erbaute Villa, wurde von einem renommierten, italienischen, Architekturprofessor entworfen. Sie besticht durch ihre klare und offene Gestaltung mit lichtdurchfluteten hohen Räumen. Panorama-Fenster bieten zu jeder Jahreszeit eine besondere Atmosphäre mit einem unverbaubaren Blick auf die Natur. Auf einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>, mit Split-Level-Konzept, bietet die Villa viel Raum und modernen Wohnkomfort für die ganze Familie. Die großzügige Wohnküche lädt zum Kochen und Verweilen mit Familie & Freunden ein. Sie öffnet sich zum Wohnzimmer mit Loftcharakter. Eine Galerie bietet variable Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. für eine Bibliothek, ein Atelier oder eine Mastersuite. Die Villa verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter aktuell drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, ein drittes ist angelegt. Drei Balkone/Terrassen, die zum Entspannen und Genießen der umliegenden Landschaft einladen. Im unteren Teil des Hauses befinden sich zwei Schlafzimmer und Badezimmer mit Blick in die Natur. Eine separate Einheit mit einem weiteren Schlafzimmer, einem Bad, einer Küchenvorbereitung und direktem Zugang zum Garten, bieten den Eigentümern Flexibilität in der Nutzung. Sei es als Gästebereich, Arbeitszimmer oder Einliegerwohnung. Die Fußbodenheizung, gespeist durch eigene Geothermie, sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus, bei Unabhängigkeit von Fossilen Energien. Die Villa wurde ökologisch nachhaltig gebaut und verfügt über eine Vielzahl weiterer Ausstattungsmerkmale wie eine Entkalkungsanlage, raumübergreifende Internet- und Satellitenanschlüsse, eine 5000 Liter Zisterne für die Regenwassernutzung sowie eine Doppelgarage mit Wallbox-Vorbereitung für Elektrofahrzeuge. Zudem sind Rauchmelder mit Verbindung zum Alarmsystem installiert, um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten. Das Anwesen bietet die Möglichkeit, individuelle Ausstattungsdetails wie Küche, Fußbodenbeläge, Treppen und Zimmertüren ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten, da diese noch nicht vollendet wurden. Im Exposé finden Sie Gestaltungsvorschläge. Diese moderne und hochwertige Villa in Leutstetten vereint Komfort und Naturverbundenheit und könnte bald Ihr neues Zuhause sein. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie persönlich zu überzeugen.

Número da propriedade: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## Detalhes do equipamento

Heizung Geothermie 80 Meter tief  
Solaranlage  
Fußbodenheizung  
Vorbereitung Kamin  
Ökologische Bauweise  
Schwarzer Cotto in den Schlafzimmern, Bädern & Einliegerwohnung  
Küchenplanung mit Insel  
Entkalkungsanlage  
Vorbereitung Alarm  
Internet und Sat in allen Räumen  
Vorbereitung Außenbeleuchtung  
Rauchmelder mit Verbindung zum Alarmsystem  
Schalter italienisches Design Bticino  
5000 Liter Zisterne  
Doppelgarage Wallbox vorbereitet

Número da propriedade: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## Tudo sobre a localização

Leutstetten ist ein kleines Dorf mit weniger als tausend Einwohnern, das 1978 an die Stadt Starnberg angegliedert wurde. und bis heute seinen idyllischen Charakter bewahrt hat. Das Dorfbild ist geprägt vom romantischen Schloß Leutstetten und den weitläufigen Koppeln und Wiesen des ehemalg königlichen Gestüts Leutstetten. Zwischen Starnberg und dem Würmtal gelegen genießt man hier das dörfliche Idyll gepaart mit den hervorragenden Infrastrukturen beider Nachbarn. Die Landeshauptstadt München ist über die A95 in ca. 15 Minuten erreicht und die S-Bahn Station Starnberg Nord ist quasi fußläufig in drei Kilometern erreichbar. Die Buslinie 904 und 963 fahren halbstündlich zum Bahnhof Starnberg Nord. Die Schlossgaststätte Leutstetten ist ein beliebtes Ausflugsziel, denn die Würm, das Leutstettener Moos und natürlich der nahe gelegene Starnberger See bieten unzählige Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie ein exklusives Idyll für Menschen die ein Leben inmitten schönster Natur- und Kulturlandschaft suchen , und dennoch Wert auf sehr gute Infrastruktur legen.

Número da propriedade: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 14.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Número da propriedade: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## Pessoa de contacto

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

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4 Starnberg / Região dos Cinco Lagos

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)