

Exposé

Villa in Herrsching / Breitbrunn

Villa im Chalet Stil mit SPA Bereich und neuester energetischer Technik in Traumlage



Objekt-Nr. OM-293393

Villa

Verkauf: **4.390.000 €**

Ansprechpartner:
KH Maier

82211 Herrsching / Breitbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.450,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	378,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	174,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Luxuriöse Villa im Chalet Stil in sehr ruhiger Lage. Baujahr 2002, modernisiert bis 2023 ,massive Ziegelbauweise. Dach mit Holzschindeln eingedeckt. Fenster und Türen in Schreinerarbeit mit Segmentbögen gefertigt. Diese Villa verfügt über eine großzügige Eingangshalle mit Sichtdachstuhl. Der Blick schweift hier in den Wohnbereich mit offenem Kamin. Die hochwertige Mittelblock Einbauküche von Leicht mit Granitarbeitsplatte und Miele High End Geräten , grenzt an die gemütliche Bauernstube mit Kachelofen und die Outdoorküche mit weiterem uneinsehbarern Sitzbereich zum Essen und Feiern.

Im EG befindet sich der große Wohnbereich mit direktem Zugang zum Spa und Schwimmbadbereich welche durch eine Glaswand getrennt ist. Großzügige ,bodentiefe Terrassenfenster, auch im Schwimmbadbereich, ermöglichen einen schönen Blick in den besonderen Garten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer mit Garten-und Terrassenzugang welches z.B. als Büro , Schlaf-oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Panorama durch den Garten bis zum See.

Im Obergeschoß befindet sich die Galerie und Lesecke, sowie der Elternschlaftrakt mit Schlafzimmer, Ankleide und großem Bad mit Wanne und Dusche. Hier haben alle Zimmer Zugang zum herrlichen Südbalkon mit wunderschönem Seeblick.

Mit separatem Aufgang von außen und Verbindung zur Galerie befindet sich eine Einliegerwohnung mit Schlafzimmer, Bad, Küche und Wohnbereich, die aber auch als Kinderbereich mit zwei Schlafzimmern, gemeinsamen Spiel-und Badezimmer genutzt werden kann.

Das Untergeschoß bietet neben dem Weinkeller, Technik, Hauswirtschafts und Lagerräumen auch noch zwei sehr gut belichtete Gästezimmer mit Bad und eigenen Treppenaufgang nach draussen.

Der eingeschossige Baukörper mit ca. 100qm direkt an den Wohnbereich EG angrenzend wurde als SPA und Schwimmhalle konzipiert und ist ebenfalls unterkellert und auch mit einer Wendeltreppe (Türmchen) mit dem Obergeschoß verbunden. .

Ausstattung

Traumhaftes Gartengrundstück mit unterschiedlichen Ebenen, Gemüse und Obstgarten mit Hochbeeten

Fußbodenheizung im ganzen Haus inklusive Untergeschoß

Aufwändige massive Türen und Fenster- Segmentbögen.

Holzschindeldach 2021 komplett neu mit Eichenschindeln gedeckt

Massive Ziegelbauweise.

Elektrisch betriebene Doppelgarage mit Wallbox zum Laden von Elektroautos.

Hochwertige Leicht Einbauküche Mittelblock mit Miele High End Geräten 2023 neu eingebaut. Kachelofen, offener Kamin

Einzel programmierbare elektrische Außenjalousien.

Herrliche Schwimmhalle mit Luxussauna im Almhüttenstil. Schwimmbad mit Unterflur Abdeckung komplett in 2020 / 2021 neu gebaut, Whirlpool innen und außen, Infrarot Wärmekabine

23,6qm Solarthermie mit 1000 Liter Pufferspeicher zur Schwimmbadwasser Erwärmung in 2021 installiert.

Neueste vollautomatische Bayrol Schwimmbadtechnik zur Wasseraufbereitung 2021

13KW starke Wärmepumpe für Gebäudeheizung mit kleiner Ölheizung als Hybrid Heizungstechnik 2022 installiert.

Neue Grünbeck Wasserenthärtungsanlage

10 KW PV Anlagen in 2022/2023 installiert.

Großes Grundstück mit herrlich angelegtem Garten und traumhaften Seeblick und ruhiger Lage

Gebäude Energieeffizienz auf hohem Niveau.

Zwei im Garten verbaute Regenwasser Zisternen mit je 5000 Liter zur Gartenbewässerung nutzbar

Barrierefreier Zugang zum Haus und auch von hinten zur Küche, gesamtes EG mit Dusche barrierefrei

Insgesamt 3 Balkone und mehrere Außenterrassen. Von nahezu jedem Zimmer aus kann man nach draußen.

Elektrisches Einfahrtstor mit weiterer Stellmöglichkeit z.B. für ein Wohnmobil oder Segelboot

Geräte / Gartenhaus

Naturholzschaukel

Garten Himmelbett

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Grundstück befindet sich am Ostufer des Ammersees und genießt dadurch von morgens bis abends Sonne; auch spektakuläre Sonnenuntergänge kann man von hier bewundern.

Mit Blick auf den Ammersee, in einer ruhigen Anliegerstraße liegt dieses außergewöhnliche Anwesen im Ortsteil Breitbrunn.

Herrsching liegt im Herzen des idyllischen Fünfseenlandes, einem der schönsten Erholungsgebiete Deutschlands. Die eigenständige Gemeinde gehört zum Landkreis Starnberg und zählt rund 11.000 Einwohner. Herrsching verfügt über eine perfekte, familienfreundliche Infrastruktur. Im Ort befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, auch die ärztliche Versorgung ist exzellent (u.a. durch die Klinik Dr. Schindlbeck). Es stehen diverse Kitas und weiterführende Schulen zur Auswahl. Bau des Gymnasiums Herrsching, mit voraussichtlicher Eröffnung in 2025. Zu der renommierten Munich International School in Starnberg verkehrt ein Schulbus, sowie zu weiteren Gymnasien z.B. Gilching oder diversen Privatschulen wie Montessori

Segeln, Tennis, Reiten und viele weitere Sportarten: Herrsching bietet erstklassige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Breitbrunn hat ein Strandbad und idyllische Badeplätze am See, sowie einen Dampferanlegesteg. Das bekannte Kloster Andechs mit seinem Biergarten ist nur einen Spaziergang entfernt. Den S-Bahnhof erreicht man in wenigen Radminuten; die S8 verkehrt im 20-Minuten-Takt und stellt eine schnelle, bequeme Direktverbindung in die Münchner City sicher.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Villa am Abend

Exposé - Galerie



Aufgang zum Obergeschoß



Essbereich neben Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schwimmhalle



Sauna im Almhüttenstil

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bauernstube neben Küche



Blick vom Balkon Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Hauptbad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse beim Wohnzimmer



Zimmer im Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Grillecke Küche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

