

82049 Pullach im Isartal

Exklusive Villa mit Spa, Außenpool & traumhaftem Garten in Berg am Starnberger See



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
263 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

Werner Rissel
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	124 m ²
Wohnfläche	263 m ²
separate WCs	1
Zimmer	7
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	508 m ²
vermietbare Fläche	263.0

Preise & Kosten

Aussen	3,57% inkl. MwSt.
-	Käuferprovision vom
Courtag	beurkundeten Kaufpreis
ge	
Kaufpreis auf Anfrage	true
stp_freiplatz_stellplatzkaufprei	1300
s	0.0
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpr	2700
eis	0.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2005
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2031-07-09
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEI CHT
Energieverbrauchskennwert	73.30

Zustand

Baujahr	2005
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Fahrradraum	ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	ja
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Wellnessbereich	ja

Wasch- / Trocknenraum
Online-ID:
Ausstattungs-Kategorie

.....
Objekt-Nr.
Räume veränderbar
WR.4830
.....



Objekt-Titel

Exklusive Villa mit Spa, Außenpool & traumhaftem Garten in Berg am Starnberger See

Lage-Beschreibung

Bevorzugte Wohnlage Maxhöhe – Berg am Starnberger See:

Die Immobilie befindet sich in der Maxhöhe, einer der begehrtesten Wohnlagen der Gemeinde Berg. Die Maxhöhe zeichnet sich durch ihre ruhige, gehobene Wohnatmosphäre und ihre naturnahe Umgebung aus. Von hier aus genießt man oft weiten Blick auf die Alpen oder den nahen Starnberger See – ein echtes Highlight dieser Lage.

Die Anbindung an den Ortsteil Aufkirchen ist hervorragend: Nur wenige Minuten entfernt befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie eine Apotheke und weitere Dienstleister. Besonders hervorzuheben ist der traditionsreiche Biergarten Aufkirchen, der als einer der schönsten in der Region gilt und zum geselligen Beisammensein einlädt.

Auch die Bildungseinrichtungen sind optimal erreichbar: Die Munich International School (MIS) sowie das Gymnasium Kempfenhausen sind schnell zu erreichen, während Grundschule und Kindergarten in Aufkirchen fußläufig liegen. Diese Kombination macht die Lage besonders attraktiv für Familien.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Highlights auf einen Blick

- Exklusive Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Berg
- Außenpool mit hochwertig gestalteter Gartenanlage
- Privater Spa- und Wellnessbereich
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Designküche
- Edle Materialien und stilvolle Ausstattung
- Sonnige Terrassen und viel Privatsphäre
- Garage und weitere Stellplätze
- Nur wenige Minuten zum Starnberger See

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das jeden Tag wie Urlaub wirkt.

Es gibt Immobilien, die überzeugen mit Zahlen. Und es gibt Immobilien, die bereits beim ersten Betreten ein besonderes Gefühl vermitteln.

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte vereint moderne Architektur, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Wohnkonzept zu einem Zuhause, das Eleganz, Privatsphäre und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Der liebevoll angelegte Garten mit Außenpool wird an warmen Sommertagen zum persönlichen Rückzugsort. Der exklusive Spa- und Wellnessbereich lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und das eigene Zuhause jeden Tag aufs Neue zu genießen.

Großzügige Fensterfronten schaffen helle, lichtdurchflutete Räume und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Hochwertige Ausstattungsdetails, klare Architektur und eine stilvolle Gestaltung sorgen für ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Ob als Familiendomizil oder repräsentativer Lebensmittelpunkt – dieses Haus bietet Raum zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.7.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 73.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

SIE WOLLEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

BITTE ZÖGERN SIE NICHT, MICH ZU KONTAKTIEREN!
SEHR GERNE ERSTELLE ICH IHNEN KOSTENLOS & UNVERBINDLICH EINE
MARKTWERTBERECHNUNG.

Ansprechpartner:
Werner Rissel
c/o I'M LIVING Immobilien
Maximilianstr. 40
80539 München

Tel. 089-95 44 97 34
Fax 089-12 19 06 78
Mobil: 0163-756 4117
email: werner.rissel@i-m-living.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt
Starnberg, Strandbadstr. 2, 82319 Starnberg.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen,
die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine
Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die
Nutzung bzw. Weitergabe sämtlicher Bilder und grafischen Darstellungen ist
nicht gestattet. Mit der Anfrage auf dieses Objekt erklärt der Interessent seine
ausdrückliche Einwilligung für die Kontaktaufnahme per Telefon oder e-Mail
durch einen unserer Mitarbeiter.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich
Möbliervorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die
sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern/WC sind Bestandteil des
Angebots.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an das oben genannte Maklerunternehmen eine
Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inklusive Mehrwertsteuer. Die
Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Gerne sind wir Ihnen bei der Suche des richtigen Finanzierers behilflich.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in
unser Büro ein und stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur
Verfügung!

Impressionen







