



82237 Wörthsee

Exklusive Villa in 1. Seereihe – Luxuswohnen am Wörthsee



2.990.000 €

Kaufpreis

267,46 m² **844 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

8

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

I'M LIVING Immobilien

Christine Burmeister

Tel.: 00498912190680

christine.burmeister@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	267,46 m ²
Nutzfläche	84,4 m ²
Grundstücksfläche	844 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
separate WCs	1
Terrassen	1
Kellerfläche	105,47 m ²
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	267

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.990.000 €
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2008
Primär-Energieträger	GAS
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach
Haustiere	✓



Zustand

Baujahr	2008
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Räume veränderbar	✓
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Wintergarten	✓
Wellnessbereich	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Highlights der Immobilie

Eines der Highlights ist sicher die außergewöhnliche Lage des Hauses, mit nur 75 m bis zum See. Ebenso glänzt das Haus mit einer hochwertigen Bauweise, eines gutdurchdachten Grundrisses und seiner Ausstattung.

Ausstattung:

- Offene Einbauküche mit nahtlosem Übergang in den Wohn- und Essbereich
- 4 moderne Bäder - im UG, EG und DG
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Elektrische Rollläden
- Haustür mit Code / Schlüsselcode mit eingeschränkter Zugangserlaubnis für z. B. Haushaltshilfe, Aupair, etc.

Wellness & Freizeit:

- Whirlpool auf der Sonnenterrasse
- Sauna und Fitnesskeller im Untergeschoss
- Separater Anbau mit Grillstube für gesellige Stunden

Komfort:

- Großzügige Doppelgarage
- Moderne Gasheizung (2018 erneuert)
- Neue Fenster (2018)
- einbruchsichere Fenster im Unter- und Erdgeschoss
- großzügige Einfahrt mit elektrischem Tor



Beschreibung

Villa am Wörthsee – Ein Refugium der besonderen Art

An einem der schönsten Plätze Bayerns, nur wenige Schritte vom glitzernden Ufer des Wörthsees entfernt, erwartet Sie eine Villa, die das Leben am Wasser auf einzigartige Weise zelebriert. In erster Seereihe gelegen, verbindet dieses Anwesen stilvolle Architektur mit modernstem Komfort und schafft einen Ort, an dem sich Ruhe, Natur und gehobenes Wohnen harmonisch vereinen.

Schon beim Betreten offenbart sich die Großzügigkeit: lichtdurchflutete Räume, ein offenes Wohn- und Esskonzept mit eleganter Einbauküche und der Blick hinaus auf das Grün des Gartens lassen sofort ein Gefühl von Ankommen entstehen. Warme Materialien, eine angenehme Fußbodenheizung und hochwertige Ausstattungsdetails sorgen dafür, dass jeder Moment in diesem Haus zum Genuss wird.

Die Villa erstreckt sich über drei Ebenen – Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss – und bietet Raum für Familie, Gäste und individuelle Lebensgestaltung. Drei stilvoll gestaltete Bäder unterstreichen den luxuriösen Charakter. Im Untergeschoss lädt eine eigene Wellnessoase mit Sauna und Fitnessraum zum Entspannen und Auftanken ein.

Besonders die Außenbereiche spiegeln die Nähe zum See wider: Auf der großzügigen Terrasse mit eigenem Whirlpool genießen Sie Sonnenuntergänge in aller Ruhe, während der separate Anbau mit gemütlicher Grillstube gesellige Abende mit Freunden und Familie verspricht. Das ca. 844 m² große Grundstück bietet zudem Privatsphäre, gepflegtes Grün und kurze Wege zur nur rund 50 Meter entfernten Liegewiese am Seeufer – ein unvergleichliches Privileg.

Auch in puncto Technik und Komfort überzeugt das Anwesen: eine moderne Gasheizung (2018), neue Fenster, elektrische Rollläden sowie eine Haustür mit Fingerprint-System unterstreichen die Wertigkeit und Zeitgemäßheit. Eine großzügige Doppelgarage rundet das Angebot ab.

Ein Haus für Menschen, die das Besondere suchen

Diese Villa ist nicht nur ein Zuhause – sie ist ein Rückzugsort, ein Ort der Inspiration und ein Stück Lebensqualität am Wasser. Wer hier wohnt, genießt die Schönheit des Wörthsees in ihrer reinsten Form: beim ersten Morgenkaffee auf der Terrasse, beim Sprung ins klare Wasser an warmen Sommertagen oder beim Blick auf den See in der Abenddämmerung.

Ein seltenes Juwel in erster Reihe, das moderne Eleganz mit der Magie des Sees vereint.

Lage

Das Anwesen befindet sich in der 1. Seereihe und ist ca. 75 Meter vom wunderschönen Wörthsee entfernt. Gleich gegenüber befindet sich eine Parkanlage mit Liegewiese, die zur Gemeinde gehört und somit nicht bebaut wird. Hier besteht auch ein direkter Seezugang.

Der Wörthsee gehört zum 5-Seenland und gehört zum Landkreis Starnberg in Oberbayern.

Die Region um den Wörthsee gehört wohl mit zu den schönsten Gegenden in Oberbayern. Hier sind den Freizeitaktivitäten wie Surfen, Segeln, Bootfahren, Schwimmen, Sup fahren, Angeln, Wandern,... keine Grenzen gesetzt. Der Golfclub Wörthsee ist auch gleich in der Nähe. Wer hier nicht entspannen kann, dem bleibt wirklich nur noch die Karibik.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermarkt, Ärzte, Apotheke, Banken, Restaurants wie z. B. der zur Zeit sehr angesagte "Seehaus Raabe", Kindergärten sowie Schulen, finden Sie in



unmittelbarer Nähe.

Nach München sind es nur ca. 25 Minuten, als S-Bahn-Stationen bieten sich Hechendorf, Seefeld (S8) oder Grafrath (S4) an. Durch die neue Autobahnspange A99 sind es auch nur ca. 45 Min. zum Flughafen.

Sonstige Angaben

Sonstige Angaben:
Ihre Ansprechpartnerin:
Christine Burmeister

Tel. 0160-1878608

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.









