



82211 Herrsching am Ammersee

Klassisch-luxuriöse Villa von 2018 mit traumhaftem Seeblick in ruhiger Lage



4.970.000 €

Kaufpreis

269 m²

Wohnfläche

1911 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	269 m²
Nutzfläche	507 m²
Grundstücksfläche	1.911 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.970.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.12.2034
Baujahr (Haus)	2018
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	67.5
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	B



Zustand

Baujahr	2018
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Massives Eichen-Dielenparkett, weiß gekalkt (Firma Fendt), auf beiden Wohngeschossen (auch im Masterbad, nicht im Kinderbad), hohe weiße Sockelleisten mit Profil; Eichen-Dielenparkett in Teilen des Untergeschosses, Feinstein in einigen Untergeschoss-Räumen
- Fußbodenheizung in der gesamten Villa (ausgenommen der große Abstellraum im Untergeschoss), separat regulierbar über Raumthermostate
- Massives Treppenhaus mit Eichenholz-Trittschritten und Eichenholz-Handlauf
- Repräsentativer Kaminofen (10 kW) mit handgefertigter Einfassung im Wohnbereich, gespeist über einen Gas-Erdtank
- Klimaanlage (Toshiba) im Masterschlafzimmer
- Farrow & Ball Farbkonzept
- Hochwertige Schreiner-Einbauküche (Schreinerei Dreer/Graf, Dießen) nach individueller Planung, mit Arbeitsinsel und Esstheke, Arbeitsplatten aus Breccia Paradiso vom Gardasee sowie mattweißen kassettierten Fronten mit Muschelgriffen, ausgestattet mit breitem Kochfeld samt Muldenlüfter, Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Miele), Abfall-Trennsystem mit Sensor-Auszug und zahlreichen beleuchteten Vitrinen
- Lichterfülltes Masterbad, gestaltet mit Eichen-Dielenparkett, kompletter Schreiner Ausbau mit LG HiMacs: Wanne, bodengleiche Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Shampooische und Glasabtrennung, breitem Waschtisch einschl. Unterschrank und Dornbracht-Armaturen, flächenbündigem Spiegel, WC und Bidet (beides Villeroy & Boch), Wäscheabwurf sowie Deckenspots
- Tageslicht-Kinderbad, kompletter Schreiner Ausbau mit LG HiMacs: bodengleiche Glas-Eckdusche einschl. Rainshower und Shampooische, breitem Waschtisch einschl. Unterschrank und Dornbracht-Armaturen, flächenbündigem Spiegel samt Leuchten, WC (Villeroy & Boch), beleuchteter Wandnische, Glasregal, schreinergefertigtem Einbauschränk sowie Deckenspots
- Duschbad (Untergeschoss), gestaltet mit cremefarbenem Feinstein und Fornasetti-Design Tapete, ausgestattet mit bodengleicher Glas-Eckdusche, breitem Waschtisch samt Unterschrank, WC, Fußbodenheizung, zusätzlichem Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Hochklassige Maßeinbauten (Schreinerei Dreer/Graf, Dießen): raumhohe Garderobeneinbauten mit Kranzleiste in der Diele; raumhohe Bibliothekseinbauten mit Kranzleiste im Wohnbereich; Schrankeingbauten mit stoffbespannten Türen in der Ankleide und im Masterschlafzimmer, Lowboards im Masterschlafzimmer; Maßeinbauten in beiden Bädern und beiden Kinderzimmern
- Warmweiße LED-Deckenspots (MAWA) in der gesamten Villa, teilweise dimmbar
- Wandleuchten in Occhio-Optik im Treppenhaus und in der Diele
- Weiße Kassettentüren (Schreinerei Dreer/Graf, Dießen), extrahoch (ca. 2,22 m), mit aufwendigen Türstöcken und Design-Beschlägen (Bauhaus Hamburg nach Wilhelm Wagenfeld, chrom poliert)
- Massive Eichenholz-Aluminium-Sprossenfenster (Firma Silber GmbH), 3-fach isolierverglast, mit Pilzkopfverriegelung, absperrenbaren Fensterrollen; zahlreiche Fenster mit maßgefertigten Insektenschutzgittern versehen



- Elektrische Rollläden, funkgesteuert
- LAN-Verkabelung
- Massive Haustür mit Mehrfach-Verriegelung und Motorschloss (Winkhaus BlueMotion)
- Wäscheabwurfschacht aus Masterbad und Küche bis in den Hauswirtschaftsraum (Untergeschoss)
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Starkstromanschluss für den Einbau einer Sauna im Untergeschoss
- Maschinensockel im Hauswirtschaftsraum
- Video-Gegensprechanlage (Siedle)
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang, funkgesteuerten Ruko-Kippgaragentoren, mit Blockrahmen in massiver Eiche und Starkstromanschluss
- Außenanlagen: liebevoll angelegter Vorgarten mit granitgerahmter Kieszuwegung, Säulenportal mit Einbaus pots; Süd-West-Garten mit zweiseitig umlaufender Terrasse, Beleuchtung und von innen schaltbaren Steckdosen, vorbereitete Schleifen für einen Mähroboter, Wasseranschlüsse, herausnehmbare Zaunpaneele (für Pflege- oder Bauarbeiten)
- Genehmigter Außen-Pool (10 x 5 m)
- Holzpellet-Heizung (Firma Fröling)
- Glasfaseranschluss
- Bauweise: wasserundurchlässige Beton-Bodenplatte, handwerkliche Massiv-Bauweise, Spenglerarbeiten in Kupfer



Beschreibung

Dieses hochklassige Familiendomizil begeistert durch seine erhabene Lage oberhalb des Ammersees, durch fantastische Panoramablicke auf den See, eine exquisite Ästhetik und die äußerst detailreiche, stilvolle Ausstattung. Die Inspiration für die Architektur lieferten klassische Gründerzeitvillen – diesen unvergänglichen Stil reflektiert die Fassade mit einem Säulenportal, einem Mittelgiebel samt charmantem Rundbogenfenster und von dekorativen Putzfaschen gerahmten Sprossenfenstern.

Der ebenso detailreiche wie stimmige Innenausbau der Villa verbindet außergewöhnliches Wohlfühlambiente mit Repräsentanz und einem stylischen Twist. Edles Eichen-Dielenparkett, ein repräsentativer Gas-Kamin, eine elegante Schreinerküche, luxuriöse Badgestaltung und wertvolle Maßeinbauten schaffen ein exzellentes Wohnumfeld. Auch ein Sicherheitskonzept ist vorhanden. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 269 m² und umfasst neben Wohnen, Essen, Kochen ein Arbeits- und drei Schlafzimmer sowie zwei Bäder. Im Untergeschoss stehen wohnlich ausgebaute, teils helle Flächen und ein drittes Bad zur Verfügung. Eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang und bis zu vier Außenstellplätze machen diese Immobilie der Spitzenklasse perfekt.

Ein Highlight ist der weitläufige Garten, der Platz für einen Pool bietet. Herrliche Blicke auf den Ammersee bereichern das Wohnen in diesem Traumdomizil Tag für Tag.

Auf dem Grundstück gibt es ein zusätzliches Baurecht. Bei Bedarf existiert hierfür bereits eine Planung für ein weiteres Einfamilienhaus. So ließe sich etwa ein Mehrgenerationenkonzept realisieren.

Lage

Die exklusiv von uns angebotene Villa befindet sich in herrlich sonniger, absolut ruhiger Lage, eingebettet in traumhafte Natur und idyllisch nahe dem Waldrand. Das parkartige Grundstück genießt eine ideale Südwest-Ausrichtung. Von allen Ebenen der Villa eröffnet sich ein fantastischer Panoramablick auf den Ammersee. Auch spektakuläre Sonnenuntergänge kann man von hier bewundern.

Herrsching liegt im Herzen des idyllischen Fünfseenlandes, eines 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. Es stehen Kitas und Schulen zur Auswahl. Seit September 2025 gibt es in Herrsching ein Gymnasium. Weitere Gymnasien sind in Starnberg, Gilching und Tutzing vorhanden. Zu der renommierten Munich International School in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Auch gehobene Einkaufsmöglichkeiten, ausgezeichnete Gastronomie und weltläufiges Flair findet man in Starnberg.

Schwimmen, Segeln, Tennis, Reiten und viele weitere Sportarten: Herrsching bietet erstklassige Freizeitmöglichkeiten sowie ein Strandbad und schnell erreichbare Badeplätze am See. Das bekannte Kloster Andechs mit vorzüglicher Gastronomie ist nur einen Spaziergang entfernt.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und



Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













