



## 82340 Feldafing

# Exklusive Landhaus-Villa in malerischer Landschaft zwischen See und Golfplatz



**4.800.000 €**

Kaufpreis

**523 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1319 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**11**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	523 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	804 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.319 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Stellplätze	7

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Preise & Kosten

Kaufpreis	4.800.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.01.2034
Baujahr (Haus)	1998
Energieverbrauchskennwert	116,9
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

---

Baujahr 1998



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Cotto-Fliesen (zum Teil historisch), Eichenparkett sowie breite, astfreie Eichendielen im Masterschlafzimmer
- Fußbodenheizung, separat regulierbar über Raumthermostate; Wandheizung im Fitnessbereich
- Offener Holzkamin im Essbereich
- Panoramakamin im Masterschlafzimmer
- bulthaup-Einbauküche mit mattweißen Fronten, Kochinsel mit beidseitigem Stauraum sowie Naturstein-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Cerankochfeld (Bosch), einer Gasflamme, Dunstabzug (bulthaup), Backofen (Gaggenau), Dampfgarer einschl. Festwasseranschluss, XXL-Kühlschrank (2025) und Tiefkühler samt Wasserspender und Icemaker, Geschirrspüler (Miele), 2-Zonen-Weintemperierschrank (Gaggenau), zwei Edelstahl-Spülbecken (eines davon mit Restehäcksler), Apotheker-Vorratsschrank, Auszüge mit perfektem Holz-Innenleben und individuell designter Deckenleuchten; anschließend eine Speisekammer mit Fenster
- Masterbad en suite, gestaltet mit großformatigem, kleinstmöglich verfugtem Naturstein (Gneis), ausgestattet mit maßgefertigter Wanne aus Fiberglas, bodengleicher Walk-in-Rainshower-Dusche einschl. Dampfdusche und beheizbarer Sitzbank, zwei Mineralguss-Waschtischen samt Unterschränken, Unterputzarmaturen und zwei Spiegelschränken mit Lifttüren, Wandnische mit Glasböden und LED-Lichtbad samt Farbwechsel, einer Wand in aufwendiger Metall-Spachteltechnik, raffiniertem Lichtkonzept (Deckenstrahler, LED-Lichtband samt Farbwechsel und zwei Bodenstrahlern), deckenbündigen Lautsprechern und separater WC-Kabine mit Fenster und Einbauten
- Kinderbad (Erdgeschoss) mit Fenster, gestaltet mit hellen und taupefarbenen Fliesen sowie Glasmosaik-Elementen (Sicis), ausgestattet mit Whirlwanne, bodengleicher Rainshower-Dusche samt Shampoo-Nische, individuell designtem Waschtisch samt Unterschrank und Dornbracht-Armatur, zwei Wandschränkchen, WC, Deckenspots, Wäscheabwurf und Wäschelift
- Kinder-/Gästebad (Gartengeschoss), gestaltet mit Cotto-Bodenfliesen und mokka Braunen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Rainshower-Dusche, zwei Waschbecken, beleuchtetem Spiegel, Deckenspots, WC und Urinal, zusätzliches Gäste-WC
- Gäste-WC (Erdgeschoss) mit Fenster, apart gestaltet mit Wänden in Metall-Spachteltechnik, ausgestattet mit Naturstein-Waschbecken, WC und Maßregal
- Maßeinbauten: Wand- und Decken-Holzvertäfelungen in mehreren Räumen, Garderobeneinbauten im Entree, Sitzbank und Tisch im Erker der Wohnküche, Wandschränke im Wohn-/Essbereich, Lowboards in der Lounge Obergeschoss, Schrankeinbauten in der Masterankleide und im Masterschlafzimmer (hier mit Innenbeleuchtung), Zirbenholz-Garderobenraum im Gartengeschoss
- Deckenspots in zahlreichen Räumen
- Lichtvoute mit Farbwechsel im Wohn-/Essbereich
- Maßgefertigte Innentüren
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast, teils mit Insektenschutzgittern



- Teils elektrische Rollläden
- Innenliegende Plissees im Masterschlafzimmer
- Küchenanschlüsse im Gartengeschoss
- Umfassendes Sicherheitskonzept bei Polizei, Feuerwehr und Sicherheitsdienst, aufgeschaltete Alarmanlage, Panic Button, Außenkameras mit Aufzeichnung
- LAN-Verkabelung
- Wäscheabwurf
- Gemauerte Flaschenregale und Schrankeinbauten im Weinkeller
- Sauna (Ruku) samt Dusche im Gartengeschoss
- Indoor-Pool im Rohbau-Stadium zur Fertigstellung, Pool-Technik ist vorhanden
- Wasserentkalkungsanlage (Böhm und Egger)
- Gegensprechanlage auf mehreren Ebenen
- Elektrische Markise und WPC-Belag auf dem Balkon
- Gartenhaus auf der großen Natursteinterrasse
- Garten: Natursteinterrasse, gemauerte Gartenkammer, Gartenzugang von außen
- Zwei Regenwasser-Zisternen (2 x 1.200 Liter) zur Gartenbewässerung sowie die WCs im Garten- und im Erdgeschoss
- Geflieste Quattro-Garage mit funkgesteuertem Sektionaltor und Starkstromanschluss
- Mehrere Außenstellplätze
- Gasheizung unterstützt durch Solarthermie



## Beschreibung

Diese bildschöne Landhaus-Villa begeistert durch Großzügigkeit, Repräsentanz und wunderbare Blicke. Das geschmackvolle Interiordesign bringt Behaglichkeit und modernen Komfort auf einen Nenner. 1998 erbaut, führten die aktuellen Eigentümer 2013 diverse Modernisierungen und Aufwertungen des Objekts durch. So entstand in Villenlage, unweit des Sees und des Golfclubs Feldafing, ein hochklassiges Domizil, das durch Detailreichtum, Komfort und diverse Finessen überzeugt.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 523 m<sup>2</sup> und drei Wohngeschosse. Es stehen sechs Schlafzimmer und drei Bäder zur Verfügung. Die im Gartengeschoss untergebrachten Räumlichkeiten besitzen zusätzlich einen Außenzugang, was sehr interessante Nutzungsoptionen als autarke Einheit – beispielsweise im Sinne eines Mehrgenerationenkonzepts – eröffnet.

Eine bulthaup-Küche, ein als Spa-Oase gestaltetes Masterbad mit Dampfdusche und weiteren Annehmlichkeiten, zahlreiche Maßeinbauten, zwei Holz-Kamine, ein Wäscheabwurf, eine Entkalkungsanlage und ein umfassendes Sicherheitskonzept sind Teil der Ausstattung. Im Gartengeschoss wurde ein Indoor-Pool zur Fertigstellung vorbereitet. Komplettiert wird diese Landhaus-Villa durch eine Quattro-Garage mit Starkstromanschluss und mehrere Außenstellplätze. Beheizt wird mittels einer Gasheizung, die von einer Solarthermie-Anlage unterstützt wird.

## Lage

Eingebettet in die malerische Voralpenlandschaft, zählt die idyllische Gemeinde Feldafing zu einer der begehrtesten Adressen am Westufer des Starnberger Sees. Die außergewöhnlich hohe Wohn- und Lebensqualität wird von einem anspruchsvollen Publikum sehr geschätzt. Die exklusiv von uns angebotene Immobilie befindet sich in Toplage, inmitten eines absolut ruhigen, noblen Wohngebiets mit Villen-Bebauung und prachtvoll eingewachsenen, parkähnlichen Gärten und nur wenige Gehminuten vom Seeufer entfernt.

Im Ort sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Yoga- und Fitness-Angebote, mehrere Kindergärten (darunter Montessori und ein Waldkindergarten) sowie eine Grundschule vorhanden; im benachbarten Tutzing gibt es neben weiteren Einkaufsmöglichkeiten ein Gymnasium. Die Kreisstadt Starnberg ist über die B2 in wenigen Minuten erreichbar. Hier stehen exzellente Shoppingmöglichkeiten, ausgezeichnete Restaurants und Ärzte aller Fachrichtungen zur Auswahl. Zu der renommierten „Munich International School“ (MIS) in Schloss Buchhof verkehrt ein Schulbus.

Das historische Feldafinger Strandbad und die bezaubernde Roseninsel vermitteln entspannte, erholsame Urlaubsatmosphäre. Mit der fußläufig gelegenen S-Bahn gelangt man bequem in die Münchner City.

## 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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











