



82211 Herrsching am Ammersee

Toplage am See: Doppelhaushälfte mit stylischer Designer-Ausstattung und Traumgarten



4.850 €

Kaltmiete

221 m²

Wohnfläche

970 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Anita Ott

Tel.: +49 89 15 94 55-38

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	221 m²
Nutzfläche	313 m²
Grundstücksfläche	970 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	4.850 €
Nebenkosten	400 €
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1980
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	1980
letzte Modernisierung	2022
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Eschenparkett, weiß lasiert (Dinesen) in den Wohn- und Schlafräumen, Solnhofener Platten im Entrée und Gäste-WC (Erdgeschoss), Naturstein in den Bädern und im Spa-Bereich, Teppich in den Gästezimmern (Ober- und Untergeschoss)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat steuerbar
- Wand- und Deckengestaltung mit weißem Stuccolustro (Erdgeschoss, Obergeschoss, Spa-Bereich)
- Schreinergefertigte Einbauten im Entrée, im Masterschlafzimmer, auf den Galerien, in den Kinderzimmern und im Spa-Bereich
- Panoramakamin im Livingbereich
- Schreinerküche mit matt gebürsteten Metallfronten und Arbeitsflächen aus Travertin, ausgestattet mit Induktionskochfeld inkl. Muldenlüftung (Bora), Einbau-Backofen (Gaggenau), Kühlschrank (Liebherr) mit zwei separaten, großen Gefrierfächern, Geschirrspüler (Miele), Wasserfilter und -spender, extrabreiter Edelstahlspüle mit Schlauchbrause-Armatur und beleuchtetem Naturstein-Kochblock aus Travertin mit Esstheke, Steckdosen und Stauraum
- Masterbad, gestaltet mit Eschenparkett und Naturstein, ausgestattet mit Corian-Wanne und -Doppelwaschtisch, Vola-Armaturen, Walk-in-Dusche inkl. Rainshower und Shampoo-Nische, beleuchtetem Spiegelschrank mit innen liegenden Steckdosen und WC (Flaminia)
- Duschbad (Obergeschoss), gestaltet mit Naturstein und matten Mosaikfliesen (Cinca), ausgestattet mit Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, Corian-Waschtisch mit Vola-Armaturen, beleuchtetem Spiegelschrank und WC
- Duschbad (Untergeschoss), mit Naturstein gestaltet, ausgestattet mit Dampfdusche (Effegibi), Rainshower, Kneipp-Schlauch, Sitzbank und Deckenspots
- Gäste-WC (Erdgeschoss), gestaltet mit Solnhofener Platten und matten Mosaikfliesen (Cinca), ausgestattet mit Corian-Waschtisch mit Vola-Armatur, beleuchtetem Spiegel, WC (Flaminia) und Deckenstrahlern
- Gäste-WC (Dachgeschoss), gestaltet mit Naturstein und wabenförmigen, hellen Fliesen (Cinca), ausgestattet mit Corian-Handwaschbecken mit Vola-Armatur, Spiegel, Einbauten mit Schiebetüren, WC (Flaminia) und Deckenstrahler
- Gäste-WC (Untergeschoss), gestaltet mit Eschenparkett und matten Mosaikfliesen (Cinca), ausgestattet mit Corian-Waschtisch mit Vola-Armatur, beleuchtetem Spiegel, WC (Flaminia) und Deckenstrahler
- Finnische Sauna (Effegibi) mit Farblichtwechsel
- Whirlpool (Effegibi)
- Waschmaschine und Trockner im Einbauschränk im Spa-Bereich (beides Bosch)
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach verglast, mit extraschlanken Rahmen (Josko)
- Dachfenster mit innen liegenden Wabenplissees
- Insektenschutzgitter an fast allen Fenstern



- Glas-Lofttüren mit schwarzen Aluminiumsprossen
- Weiße Innentüren, stumpf einschlagend; Schiebetüren zu den Kinderzimmern
- Lichtkonzept: Designerleuchten (u.a. Nemo Lighting, Hans Verstuyft Architects), Deckenstrahler in nahezu allen Räumen, Lichtleisten und Lichtvoute im Spa-Bereich
- Sound-System im Spa-Bereich
- Touch-Designschalter („Sentido“, von Basalte Home)
- Teilweise Vorhangschienen
- Smarthome-System (Basalte Home) zur Steuerung der Haustechnik; Touch Pads im Erd- und Untergeschoss)
- Terrasse mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss
- Garten mit automatischer Bewässerungsanlage, Beleuchtung, Mähroboter, Fernsteuerung vom Haus, Gartenhütte mit Stauflächen
- Balkon (Masterschlafzimmer), holzgedeckt, mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss
- Photovoltaik-Module auf dem Dach, moderne Gasheizung und Wärmepumpe
- Wallbox für E-Autos



Beschreibung

Charmant eingebettet in ein idyllisches Ensemble aus nur 25 Häusern, oberhalb des Ammersees und direkt am unbebaubaren Landschaftsschutzgebiet, präsentiert sich diese stilvoll modernisierte Doppelhaushälfte. Das in 2022 aufwendig sanierte Objekt vermittelt dank der versetzten Hauseingänge echtes Einfamilienhaus-Flair.

Großzügige Lichtverhältnisse, luftige Raumhöhen, ein familienfreundlicher Grundriss sowie eine hochwertige Designausstattung mit zahlreichen maßgefertigten Einbauten prägen die in einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße gelegene Immobilie. Der nach Südosten ausgerichtete Garten mit Sonnenterrasse sowie mehrere Balkone bieten Rückzugsorte mit weiten Blicken ins Grüne, oder auf den Ammersee.

Auf ca. 221 m² Wohnfläche und vier Ebenen entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept: Repräsentative Wohnräume mit offener Küche im Erdgeschoss, ein Masterbereich mit Bad en suite und Terrasse sowie weitere Zimmer im Obergeschoss. Zwei Kinderzimmer mit Balkonzugang und ein WC bilden das Dachgeschoss. Ein luxuriöser Spa-Bereich mit Whirlpool, Sauna und Dampfdusche, ein Gäste-WC, Stauraum und ein vielseitig nutzbares Zimmer runden das Angebot im Untergeschoss ab.

Nur wenige Schritte von einem gemeinschaftlich genutzten, privaten Seezugang entfernt, verbindet dieses Zuhause handwerkliche Qualität mit naturnahem Lebensgefühl – ein Rückzugsort mit höchstem Anspruch in einzigartiger Lage.

Lage

Breitbrunn am Ammersee gilt als echter Geheimtipp für alle, die Ruhe, Natur und Stadtnähe verbinden möchten. Die kleine, charmante Siedlung liegt am sonnenverwöhnten Ostufer des Ammersees, eingebettet zwischen weiten Feldern und einem unbebaubaren Landschaftsschutzgebiet. Nur rund 80 Meter vom Grundstück entfernt führt ein Weg direkt zum See mit eigenem Zugang – ein außergewöhnliches Privileg. Eine öffentliche Badestelle sowie der örtliche Segelverein befinden sich in ca. 150 Metern Entfernung; der beliebte Steg von Breitbrunn mit Gastronomie, Strand und Dampferanleger ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Doppelhaushälfte profitiert von dieser außergewöhnlichen Lage mit Sonne von morgens bis abends – auch spektakuläre Sonnenuntergänge lassen sich hier genießen. Der Herrschinger Ortsteil Breitbrunn ist Teil des idyllischen Fünfseenlandes, einer der begehrtesten Erholungsregionen Deutschlands. Die naheliegende, eigenständige Gemeinde Herrsching zählt rund 11.000 Einwohner und gehört zum Landkreis Starnberg.

Die Infrastruktur ist hervorragend und besonders familienfreundlich: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas und Schulen finden sich sowohl im Ort als auch im benachbarten Inning. Im Herbst 2026 eröffnet zudem das neue Gymnasium in Herrsching – nur rund 5,5 Kilometer entfernt. Zur renommierten Munich International School in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Segeln, Tennis, Reiten, Radfahren und Spaziergänge entlang des Seeufers oder zum nahe gelegenen Kloster Andechs mit seinem Biergarten bieten höchste Lebensqualität.

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.















