



82340 Feldafing

Unverbaubare, naturnahe Lage in Seenähe: Großzügige Familienvilla mit Indoor-Pool



5.950.000 €

Kaufpreis

641 m²

Wohnfläche

2065 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Paul Schönberger

Tel.: +49 89 15 94 55-07

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	641 m ²
Nutzfläche	729 m ²
Grundstücksfläche	2.065 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	5.950.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.02.2035
Baujahr (Haus)	1998
Energieverbrauchskennwert	103,8
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1998
letzte Modernisierung	2014
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Parkett im Wohnbereich und in den Arbeitszimmern; Naturstein in der Halle, in der Küche und im Essbereich; Teppichböden in den Schlafzimmern (neu in 2013/14)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, auch im Gartengeschoss und in der Einliegerwohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Elektro-Kamin (neu in 2021) im Wohnbereich
- Schreiner-Einbauküche mit türkisfarbenen, grifflosen Hochglanz-Fronten, ausgestattet mit vier Kochfeldern samt Muldenlüftern, Backofen, Dampfgarer, XXL-Weinkühlschrank (alles Gaggenau), extrabreitem Ofen (Siemens), zwei Wärmeschubladen (imperial), freistehender Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr), Geschirrspüler (Miele), Grohe Blue (Kochendwasser sowie gesprudelt Wasser) und maßgeschreinertem Essplatz (Sitzbank und passender Esstisch); es ist ein zusätzlicher Geschirrspüler-Anschluss vorhanden
- Masterbad, neu gestaltet in 2013/14 mit Zement-Bodenfliesen im Vintage-Stil, in exzellentem Zustand. Ausgestattet mit halbfreistehender Wanne, Walk-in-Dusche mit Glasmosaikfliesen, Überkopfbrause und Shampoo-Nischen, zwei Waschtischen mit Dornbracht-Armaturen, Unterschränken und beleuchteten Spiegeln, verschließbarer WC-Kabine, elektrischem Handtuchwärmer, Maßeinbauten und Wandleuchte („Caboche“ von Foscarini).
- Zwei identische Kinderbäder, weiß gefliest, ausgestattet jeweils mit Dusche, Waschtisch samt Chromgestell (Duravit), Dornbracht-Armaturen, beleuchtetem Spiegel, WC und elektrischem Handtuchwärmer
- Zusätzliches Bad im Gäste-Bereich (Gartengeschoss)
- Zahlreiche Maßeinbauten: raumhohe weiße Garderobeneinbauten, Schrank-/Regaleinbauten in beiden Arbeitszimmern, Maßeinbauten in beiden Masterankleiden sowie in der Gäste-Suite im Gartengeschoss
- Deckenspots in etlichen Räumen
- Soundsystem im Erdgeschoss und im Poolbereich
- Weiße Innentüren, teils raumhoch, mit Design-Beschlägen im Bauhaus-Stil
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Wasserentkalkungsanlage (Grünbeck)
- Beheizbarer Indoor-Pool mit Folienauskleidung (ca. 3,60 m x 8,90 m), Gegenstromanlage,



Innenbeleuchtung und automatischer Rollabdeckung; Pooltechnik von Sopra

- Klafs-Sauna in der Schwimmhalle; Duschbereich mit Kneippschlauch
- Einliegerwohnung mit Küche und funktionalem, weiß gefliestem Bad, ausgestattet mit Wanne samt Glas-Duschabtrennung, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel, WC und Waschmaschinenanschluss
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Sektionaltor und Stromanschluss
- Breiter Einzel-Carport
- Mehrere private Außenstellplätze
- Abstellraum für Zweiräder, Kinderwagen etc.
- Sonnensegel über der Mittelterrasse im Erdgeschoss



Beschreibung

Transparenz und Lichtfülle, großzügige Proportionen, ein vielfältiges Raumkonzept und familiäres Wohlfühlambiente prägen dieses exklusive Objekt, nur fünf Gehminuten vom Ufer des Starnberger Sees entfernt. Die Familienvilla schmiegt sich in ein sehr reizvolles, uneinsehbares Hanggrundstück, das direkt und unverbaubar an ein Landschaftsschutzgebiet grenzt. Diese privilegierte Lage und der alte Baumbestand, der das Objekt umgibt, gewährleisten ein Höchstmaß an Privatsphäre.

In Zusammenarbeit mit der renommierten Münchner Architektur- und Planungsfirma WerkHaus entstand ein individuelles Domizil. Die geräumige Immobilie setzt sich aus zwei intern verbundenen Gebäuden zusammen – so eröffnen sich je nach familiärer Situation interessante Nutzungsoptionen. Der Grundriss ist perfekt durchdacht und erstreckt sich über ca. 641 m². Wohnen, Essen, Kochen und Arbeiten wurden im Erdgeschoss weitläufig interpretiert. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer, zwei Ankleiden und drei Bäder zur Verfügung. Das Gartengeschoss bietet neben einer lichterfüllten Schwimmhalle mit Fitnessbereich und Sauna zwei weitere vollwertige Schlafzimmer und ein Bad. Hinzu kommt eine autarke, helle Einliegerwohnung, die zusätzliche Möglichkeiten eröffnet.

Die zeitlos-elegante Ausstattung umfasst Parkett- und Natursteinböden, einen Kamin, ein Soundsystem, zahlreiche Maßeinbauten und eine Alarmanlage. Komplettiert wird die Villa in naturnaher Traumlage durch drei großzügige Terrassen, eine Doppelgarage, einen geräumigen Carport und mehrere private Außenstellplätze.

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 einem absolut ruhigen, noblen Wohngebiet mit niedriger Bebauung und prachtvoll eingewachsenen Gärten.

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 von Feldafing ein Schulbus.

Golfen, Segeln, Schwimmen, Radeln, Wandern: Mit der herausragenden Lage dieser Immobilie gehen vielfältige Freizeitaktivitäten einher. Der nur wenige Gehminuten entfernte Golfclub Feldafing zählt zu den renommiertesten Golfvereinen Europas; auch die benachbarten Tennisplätze sind sehr attraktiv. Das historische Feldafinger Strandbad und die bezaubernde Roseninsel vermitteln entspannte, erholsame Urlaubsatmosphäre.

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.









