**82541 Münsing / Ambach**

# Seezauber in Ambach: Exklusive Terrassen Wohnung mit Sonnenuntergang & Seezugang

Warmmiete
**6.000 €**

Wohnfläche
**110 m²**

Zimmer
**3**


**Ihr Ansprechpartner**

Immobilienforum Schwabing Inh. Axel Dallmann

Annette Sigle-Hodge
089235193122
a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 110 m² |
| Zimmer | 3 |
| Gesamtfläche | 110 m² |
| Badezimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Stellplätze | 3 |
| Balkon / Terrassenfläche | 39 m² |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 5.800 € |
| Warmmiete | 6.000 € |
| Nebenkosten | 200 € |
| Kautionstext | 3 Nettokaltmieten |
| Netto-Kaltmiete | 5.800 € |
| Summe Miete netto | 5.800 € |
| Mietpreis / qm | 52,73 € |
| Betriebskosten netto | 200 € |
| Heizkosten enthalten | Ja |
| Gesamtbelastung brutto | 6.000 € |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2024-26 |
| Zustand | Erstbezug |
| Verkaufstatus | offen |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Sauna | Ja |
| Küche | Einbauküche |
| möbliert | Teilweise |
| Befeuerung | Alternativ |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Stellplatzart | Carport Freiplatz |
| seniorengerecht | Ja |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 2024 |
| Wertklasse | A |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 28.08.2034 |
| Endenergiebedarf | 33.00 |
| Primär-Energieträger | ALTERNATIV |

## Objekt-Titel

Seezauber in Ambach: Exklusive Terrassen Wohnung mit Sonnenuntergang & Seezugang

Online-ID: UGNPFKXP

Objekt-Nr.: AH-1828

## Lage-Beschreibung


immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Ambach am Starnberger See – Natur, Genuss und bayerische Lebensqualität

Ambach am Ostufer des Starnberger Sees zählt zu den besonders reizvollen Orten der Region. Hier treffen idyllische Natur, ursprünglicher bayerischer Charme und die einzigartige Atmosphäre des Sees aufeinander - und hier ist die "Sonnenuntergangs-Seite des Starnberger Sees".

Auch kulinarisch hat die Umgebung einiges zu bieten: Das weit über die Region hinaus bekannte Restaurant Fischmeister mit seiner beliebten Gastronomie und Biergarten ist in ca. zehn Minuten zu Fuß erreichbar - mit Anlegestelle der Starnberger Seenschifffahrt. Das gemütliche Restaurant, Biergarten und Hotel Huber am See ist nur ca. 400 Meter entfernt.

Ob Schwimmen, Segeln, SUP, Radfahren, ausgedehnte Spaziergänge oder entspannte Stunden am Wasser – die Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert.

In Münsing gibt es mit "Krümel und Korn" einen großartigen Bäcker und Konditor, es gibt das Café Central, in dem es französische Köstlichkeiten gibt, der kleine EDEKA Markt hat alles, was man braucht und wer gerne leckere Bio Qualität kauft, ist im Lothof Hofladen bestens aufgehoben.

## Objektbeschreibung

Ein außergewöhnlicher Rückzugsort in einer der schönsten Lagen am Starnberger See: Traumhafte, ca. 110 m² große 4-Zimmer-Wohnung mit Blick zum See in der ersten Étage.  Moderne Architektur, in Holzbauweise neu gebaut aus natürlichen Materialien. Exklusiver Wohnkomfort trifft einzigartige Nähe zur Natur.

Großzügige Fensterflächen eröffnen einen herrlichen Blick über den Starnberger See. Die ca. 25 m² große Loggia Terrasse und der zusätzliche, ca. 14 m² große Balkon bieten traumhafte Plätze, um die Sonne zu genießen und den Tag bei spektakulären Sonnenuntergängen über dem See ausklingen zu lassen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Kaminfeuerstelle bildet das Herzstück der Wohnung. Eine moderne Einbauküche, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie eine private Sauna sorgen für höchsten Wohnkomfort. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschine und Trockner ergänzt das durchdachte Raumkonzept. Die Wohnung wird größtenteils möbliert vermietet.

Ein besonderes Privileg ist das hauseigene Seeufergrundstück, von dem man die Alpenkette mit Zugspitze sieht -  mit direktem Zugang zum Starnberger See – ein wunderbarer Ort zum Schwimmen, Entspannen und Genießen.

Ob laue Sommerabende auf der Terrasse, ein erfrischendes Bad im See oder gemütliche Winterstunden vor dem offenen Kamin nach einem Saunagang: Diese Immobilie ist zu jeder Jahreszeit ein traumhafter Rückzugsort.

## sonstige Angaben

Ein eigener Carport sowie zwei weitere Stellplätze gehören zur Wohnung.

Optional kann ein separates, ca. 30 m² großes Apartment zusätzlich angemietet werden – ideal für Gäste, als Homeoffice oder für zusätzlichen privaten Freiraum. Dieses Appartment wird für 1.400 € plus 100 € Nebenkostenvorauszahlung vermietet.

Es gibt einen Stromzähler und der Eigentümer macht eine jährliche Abrechnung für die Mieter. Stromkosten sind in der Nebenkostenvorauszahlung nicht enthalten.

Das Gebäude wird mit modernster Geothermie und Umweltwärme versorgt. Endenergiebedarf liegt bei 33 kWh, auf der Energie-Skala des Energieausweises zwischen A und A+.

## Impressionen

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de