



82541 Münsing

Chalet meets Purismus: Landhaus-Juwel mit Fernblick und Gästewohnung in Seenähe



4.875.000 €

Kaufpreis

404 m²

Wohnfläche

1879 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	404 m ²
Nutzfläche	665 m ²
Grundstücksfläche	1.879 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	4
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.875.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.06.2034
Baujahr (Haus)	1985
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	81.9
Primär-Energieträger	Öl



Zustand

Baujahr	1985
letzte Modernisierung	2015
Zustand	vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Sichtestrich (Zementwerkstatt, München) und massives Eichen-Fischgrätparkett, geölt, im Erdgeschoss; Eichen-Stabparkett im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern; Heizkörper in den Schlafzimmern
- Offener holzbefuerter Kamin mit Natursteinmaske im Familien-/Spielzimmer
- Panoramakamin mit drei Sichtseiten im Wohn-/Essbereich
- BUS-System zur Steuerung der Raumtemperatur, der Beleuchtung, mehrerer Steckdosen und der Markise
- Maßgeschreinerte Einbauküche mit mattgrauen, Edelstahl- und Eichen-Fronten und Koch-/Arbeitsinsel mit Design-Fliesen, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Side-by-Side Kühl-Gefrier-Kombination samt Icemaker, Geschirrspüler (alles Siemens), Backofen (Gorenje) und integrierter Spüle
- Helles Masterbad, gestaltet mit weißen Riemchen-Fliesen, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Shampoo-Nischen und Glas-Abtrennung, Doppel-Waschtisch einschl. Naturstein-Platte, zwei Duravit-Einsatzbecken und Unterschrank, Vola-Unterputzarmaturen mit Kupfer-Finish, dreiflügeligem Spiegel, Wandleuchten (Mawa), WC (Philippe Starck 3 für Duravit), Deckenspots, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung
- Helles Kinderbad, gestaltet mit weißen Riemchen-Fliesen, ausgestattet mit Wanne, zwei Waschbecken samt Ablagen, WC (Philippe Starck 3 für Duravit), Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung
- Gäste-WC mit Fenster, ausgestattet mit Design-Waschtisch samt Vola-Armatur in Kupfer-Optik und WC (Philippe Starck 3 für Duravit)
- Maßeinbauten in der Diele (Stauraum unter der Trepp), im Familien-/Spielzimmer, im Arbeitszimmer, im Wohn-/Essbereich (Lounge-Ecke, Sideboards u.a.)
- Professionelles Lichtkonzept, BUS-gesteuert, mit zahlreichen dimmbaren Leuchten
- Raumhohe Innentüren mit mattweißem Finish, wandbündigen Zargen und Design-Beschlägen (FSB)
- Holzfenster, 3-fach isolierverglast und geölt (Freisinger Fensterbau)
- Velux Dachflächenfenster mit funkgesteuerten Außenrollläden
- LAN-Verkabelung
- Geräumige Doppelgarage, beheizbar, mit elektrisch steuerbaren Toren, anschließender Werkstatt und Stauraum im Dachspeicher
- Garten: weitläufige Natursteinterrasse nach Südwesten, überdachter Lounge-Bereich mit Außenkamin, deckenmontiertem Heizstrahler und elektrischer Markise; maßgeschreinertes Spielhaus; zwei zusätzliche Gartenhäuser; überdachte Holzlege; Mähroboter; Wasser- und Stromanschlüsse
- Nach Absprache und gegen Ablöse können einzelne Möbelstücke und Designleuchten (Roll & Hill, Apparatus u.a.) übernommen werden



Beschreibung

Dieses Villen-Objekt präsentiert sich in Ammerland, einem der begehrtesten, bezauberndsten Flecken am Starnberger See. Naturnah und in Laufentfernung zum sonnenverwöhnten Ostufer des Sees gelegen, verbindet dieses Domizil ein authentisches alpenländisches Äußeres, das sich harmonisch in die idyllische Voralpenlandschaft einfügt, mit stylischen Interieurs, die Urbanität mit einer Prise Glamour vermitteln.

Eichenholz, Sichtestrich und Messing. Eingebettet in eine intakte Nachbarschaft mit Fernblicken in die Natur. Coolness und Behaglichkeit. Atemberaubende Lichtfülle und atmende Weitläufigkeit. Dieses exklusive Objekt ist ein Unikat, das die außergewöhnliche Vision der aktuellen Eigentümer reflektiert und zugleich räumliche Funktionalität, durchdachte Grundrisse und Familientauglichkeit in den Fokus stellt. 2015 fand eine Kernsanierung samt Umgestaltung statt. Die Architektin und Interiordesignerin Maren Weitz (ehemals Architekturbüro Arnold/Werner) ist maßgeblich für die absolut stimmige und gelungene Planung verantwortlich. Die Entwürfe wurden auf höchstem handwerklichem Niveau realisiert.

Edelste Materialien, wertvolle Maßeinbauten, ein professionell geplantes Lichtkonzept, ein BUS-System, ein Sicherheitskonzept und zwei Kamine lassen ein hochkarätiges Objekt entstehen. Zu dem Haupthaus kommen eine autarke 2-Zimmer-Einliegerwohnung, ein Au-pair-Zimmer mit eigenem Außenzugang und ein eigenständiges Atelier mit Bad hinzu. Ein Highlight ist der prachtvolle Garten mit Sonnenterrasse und überdachtem Lounge-Bereich samt Außenkamin. Eine geräumige, beheizbare Doppelgarage macht dieses enorm vielfältig nutzbare Anwesen perfekt.

Lage

Der Starnberger See, die Voralpenlandschaft und die malerischen Gemeinden zählen zweifelsohne zu den schönsten, privilegiertesten Orten Deutschlands. Künstler, Wirtschaftslenker und Prominente wissen diese außergewöhnlich hohe Lebensqualität zu schätzen und tragen zum exklusiven Flair dieser Region bei.

Die angebotene Landhaus-Villa befindet sich im besonders idyllischen Münsinger Ortsteil Ammerland. Hervorzuheben ist die absolut ruhige, naturnahe Ortsrandlage, nur wenige Gehminuten vom Seeufer entfernt. Schnell erreicht man die Fischerei Sebad mit bezauberndem Gastgarten sowie mehrere Badeplätze. In Ammerland selbst, im nahen Münsinger Ortskern und in Wolfratshausen findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs. Im nahen Starnberg stehen hervorragende Schulen (darunter die renommierte Munich International School, mit eigenem Schulbus), erstklassige Ärzte, Restaurants sowie gehobene Einkaufs- und Sportmöglichkeiten zur Auswahl. Das St. Anna Colleg in Icking und das Gymnasium Kloster Schäftlarn sind ebenfalls schnell erreichbar.

In der nahen Umgebung stehen Golf- und Segelclubs, Tennisvereine und Reiterhöfe zur Auswahl. Die S-Bahn-Station „Wolfratshausen“ sowie die in wenigen Autominuten erreichbare A95 sorgen für eine optimale Anbindung an die Münchner Innenstadt.

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.









