



82541 Münsing / Wimpasing

AMMERLAND XXX

Ökologisches Juwel über dem Ostufer des Starnberger Sees:

Premium-Landhaus



239 m²
Wohnfläche

2543 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN
Michael Kneissl
Tel.: 00491717333993
m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	239 m ²
Grundstücksfläche	2.543 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
----------------	------

Zustand

Baujahr	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

unterkellert

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

Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

AMMERLAND XXX

Exklusive Landhausvilla im Premiumsegment über dem Ostufer des Starnberger Sees

- Beeindruckendes, parkähnliches Grundstück in Ortsrandlage

- Ausführung als ökologisch hochwertiger Holzrahmenbau mit Holzfaserdämmung
- Höchste Qualität garantiert durch die Nr. 1 im ökologischen Holzrahmenbau
- Verwendung regionaler Materialien ohne Einsatz von Bauchemie
- Natürliche Perfektion und Nachhaltigkeit
- Sonnige Terrasse mit großem, parkähnlichen Garten
- Schlüsselfertiger Erwerb / Geplante Fertigstellung im Sommer 2026
- Grundstück mit ca. 2.543 m² Fläche
- Wohnfläche ca. 239 m² (inklusive hälftiger Hobby/SPA/Fitness- und Balkonflächen)
- 5 Zimmer / 3-4 Schlafzimmer möglich
- 3 Badezimmer plus Gäste-WC
- Exklusiver wohnraumähnlich ausgebauter Bereich im Souterrain
- Einliegerbereich mit Badezimmer und separatem Zugang
- Option: SPA-Bereich mit Sauna und Wellness-Dusche im Souterrain
- Niedrigenergie- & KfW-Effizienzhaus 40 / A+ 15,9 kWh/(m².a)

Im Angebot ist bereits inkludiert:

- Moderner Holzkaminofen
- Maßgefertigter Einbauschränk im Eingangsbereich
- Hochwertige Schreinerereinbauküche mit Miele-Markengeräten / BORA Dunstabzug
- Duravit Cape Cot Becken auf geöltem Eichenholzwaschtisch
- Waschtischunterbauten aus Eichenholz mit geölter Oberfläche
- Massivholztreppe aus Eichen- oder Eschenholz / Handlauf im gleichem Holz gefertigt
- Busch-Jäger-Free@Home-Steuerung für Raumtemperatur und die Textilscreen-Anlagen
- Designer-Einbaustrahler von Nobile im Rahmen des Lichtplanungskonzeptes

Weitere Ausstattungsmerkmale:



- Hobbyraum im Souterrain für Fitness / Gäste / Homeoffice
- Sonderwunsch: SPA-Bereich mit Sauna und Wellness-Dusche im Souterrain
- Komfortable Doppelgarage plus Außenstellplatz
- Leerrohre für die Errichtung einer E- Ladestation
- Moderne Luft-Wärmepumpe
- Pufferspeicher und Photovoltaik-Anlage
- Frischwasserstation, Lüftungsanlage
- Sonderwunsch: Exklusive Lichttechnik von Georg Bechter



Beschreibung

AMMERLAND XXX

Exklusive Landhausvilla im Premiumsegment über dem Ostufer des Starnberger Sees
- Beeindruckendes, parkähnliches Grundstück in Ortsrandlage

Wir präsentieren Ihnen in exklusiver Beauftragung eine außergewöhnliche Gelegenheit in Ammerland über dem Ostufer des Starnberger Sees.

Die neu entstehende Einfamilien-Landhausvilla befindet sich auf einem parkähnlichen Grundstücksareal mit einer beeindruckenden Fläche von 2.543 m². Es bietet sich Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre inmitten traumhafter Natur. Die direkt angrenzenden freien Felder und Wiesen im Osten des Grundstücks vermitteln Ihnen eine sehr ansprechende Idylle.

Sie leben auf zwei vollen Etagen sowie einem exklusiven, wohnraumähnlichen Souterrain.

Die Ausrichtung nach Südwesten verspricht Ihnen viele sonnige Stunden. Durch den Geländeverlauf erfreuen Sie sich über viel Sonne bis zum Abend.

Ein renommiertes Architekten-Team schuf ein wahres architektonisches, wie auch ökologisches Juwel.

Der Baustoff Holz steht für ein gesundes Wohn- und Raumklima. Ein modernes Luft-Wärmepumpensystem mit Pufferspeicher und PV-Anlage bietet eine hohe Energieeffizienz und leistet somit einen Beitrag zum umweltbewussten Heizen.

Die bauliche Umsetzung erfolgt durch die Nr. 1 im ästhetischen und ökologischen Holzrahmenbau im Oberland.

Zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume stehen Ihnen zwei Vollgeschosse, sowie das sehr gut belichtete Souterrain in Wohnraumqualität mit einem großen Hobbyraum (Fitness/Gäste/Büro) und dem optionalen SPA-Bereich mit einer Sauna und einer Wellness-Dusche zur Verfügung.

Die attraktive Aufteilung und der offene Dachstuhl mit optionaler Weißtannenverkleidung (Sonderwunsch) verleihen dem Haus ein ganz besonderes Raumgefühl.

Durch das wohldurchdachte bauliche Konzept, die exponierte Lage, sowie die hochwertige Ausstattung zählt dieses Projekt zum absoluten Premiumsegment.

Die Doppelgarage samt Außenstellplatz rundet das Angebot gelungen ab.

Lage

AMMERLAND XXX

Exklusive Landhausvilla im Premiumsegment über dem Ostufer des Starnberger Sees
- Beeindruckendes, parkähnliches Grundstück in Ortsrandlage

Der idyllische Münsinger Ortsteil Wimpasing grenzt direkt an Ammerland und liegt am Ostufer des Starnberger Sees.

Der Starnberger See zählt zu den begehrtesten und attraktivsten Immobilienstandorten in Deutschland.

In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befinden sich zahlreiche Naherholungsgebiete. Im Osten des



Starnberger Sees genießt man die Abendsonne und die schönen Badeplätze.

Der nahe gelegene Ort Münsing und die Kreisstadt Wolfratshausen verfügen über eine hervorragende Infrastruktur für sämtliche Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Von Wimpasing aus erreicht man die Autobahnanschlussstelle Wolfratshausen der A95 in wenigen Fahrminuten. So erreichen berufstätige Pendler die bayerische Landeshauptstadt München in deutlich weniger als 30 Minuten.

Fazit: Ein traumhaft diskretes Landhaus am Starnberger See mit schneller Verbindung nach München



































