



82327 Tutzing

Traumvilla von 2020 im englischen Landhaus-Stil mit Seeblick und Gästewohnung



6.390.000 €

Kaufpreis

460 m²

Wohnfläche

2001 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Paul Schönberger

Tel.: +49 89 15 94 55-07

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	460 m ²
Nutzfläche	606 m ²
Grundstücksfläche	2.001 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	6.390.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.05.2030
Baujahr (Haus)	2020
Energieverbrauchskennwert	55,6
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2020
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Bauweise Die Villa wurde von dem renommierten Architekten Albert Ringlstetter entworfen und 2020 unter Berücksichtigung baubiologischer Aspekte in Doppelziegelbauweise mit perlitgefüllten Ziegelsteinen erstellt. Verwendet wurden weitere natürliche Materialien, wie beispielsweise Kalkputz. Die Fassade ist wertig mit Besenputz, Lisenen und Holz-Lamellenklappläden gestaltet; das Dach ist mit Biberschwanz-Ziegeln eingedeckt.
- Eichen-Fischgrätparkett, geölt, im Erd- und Obergeschoss sowie in der Einliegerwohnung (ausgenommen in den Bädern und WCs), hohe weiße Sockelleisten; Zementfliesen (Ventano) im Entree, Gäste-WC und Mudroom; Tretford-Bodenfliesen im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung in der gesamten Villa, separat regulierbar über Raumthermostate
- Holzbefeuertes Panoramakamin (Spartherm) mit anschließender gemauerter Bank samt Holzlege
- Offener Holzkamin mit anschließender gemauerter Bank
- Gips-Deckenstück mit integrierten Vorhangschielen
- Maßgeschreinerte Einbauküche (Unfitted) mit Holzfronten, Carrara-Marmor-Arbeitsflächen und integrierter Speisekammer und Frühstück-Pantry, ausgestattet mit 7-flammigem Gasherd samt drei Backöfen (Smeg), Dunstabzug (Bosch) mit Abluft, XXL-Kühlschrank, XXL-Tiefkühler (beides Siemens), Geschirrspüler (Neff), Keramikspüle (Shaw), Landhaus-Armaturen im englischen Stil und enorm viel Stauraum in Auszügen und Schränken mit Innenauszügen
- Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit Marmor-Hexagon-Bodenfliesen und Metro-Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne samt Marmor-Umfassung, maßgeschreinertem Waschtisch samt Marmorplatte und zwei Einsatzbecken, Armaturen im englischen Landhaus-Stil, Spiegel, Wand- und Deckenleuchten, Einbauschränk, bodengleicher Walk-in-Dusche mit Rainshower-Dusche, zwei Shampoo-Nischen und Fenster sowie separater WC-Kabine mit Fenster
- Zwei Tageslicht-Kinderbäder, analog zum Masterbad gestaltet bis auf die Bodenfliesen (hier keramische Hexagon-Fliesen), ausgestattet jeweils mit maßgeschreinertem Waschtisch samt Marmorplatte und Einsatzbecken, Armaturen im englischen Landhaus-Stil, beleuchtetem Spiegel und Stand-WC; eines der Bäder besitzt eine Wanne, das andere eine bodengleiche Rainshower-Dusche samt Shampoo-Ablage
- Gäste-WC mit Fenster (Erdgeschoss), ausgestattet mit Säulen-Waschbecken (Burlington), eingebautem Regal und Stand-WC
- Maßeinbauten, teils mit Pinselstrich-Finish und Echtholz-Innenleben, größtenteils von der englischen Schreinerei Unfitted: maßgeschreinerte zweiflügelige Haustür aus der Manufaktur Brinkhorst, Garderobeneinbauten, Sitzbank (Truhenbank) im Essbereich, Einbauten im Mudroom/Hauswirtschaftsraum, Wandpaneelierungen, deckenhohe Einbauten in der Masterankleide
- Schalterprogramm im Retro-Stil („Elso“ von Schneider Electric)
- Farrow & Ball Farbkonzept
- Deckenspots bzw. entsprechende Auslässe in mehreren Räumen



- Manufactum-Deckenleuchten in der Masterankleide
- Italienische Design-Wandleuchten im Treppenhaus und der Obergeschoss-Diele
- Maßgefertigte Vorhänge und Raffrollos
- Maßgeschreinerte Kassettentüren (Türmanufaktur Brüchert + Kärner, Hamburg) mit Design-Beschlägen (Bisschop)
- Zweiflügelige Schiebetüren in die Wohnküche und den Wohnbereich
- Holzfenster, variierend verglast mit unterschiedlichen Glas-Arten, zur Straße hin mit schallisolierendem Glas
- Elektrische Rollläden (Warema)
- Manuell bedienbare Insektengitter (Warema)
- LAN-Verkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (BWT)
- Wäscheabwurf
- Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Gasheizung und Warmwasserbereitung
- Sandsteinterrasse zum See, ausgestattet mit Stromanschluss und Beleuchtung einschl. Bodenstrahlern, teils überdacht im Loggia-Stil (hier auch Deckenstuckleisten sowie eine gemauerte Bank)
- Bezaubernd angelegter Garten: funkgesteuertes Hoftor, granitgepflasterter Vorplatz, Gartenbeleuchtung in zwei getrennten Kreisen (zeitgesteuert), Mähroboter, Bewässerungssystem, separater Gartenwasserzähler, hochwertige Bepflanzung mit Buchs, Eibe, Lavendel, Zierkirschen, Magnolien, Kirsche, Blutpflaume und vielem mehr; Außenzugang von der Straße
- Großer Gartenschuppen mit Stromanschluss
- Extrahoher Carport und mehrere Außenstellplätze
- Autarke 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigenem Außenzugang und eigener Klingelanlage im abgeöschten Untergeschoss, ebenso hochwertig ausgestattet wie die drei Wohnebenen: geöltes Fischgrätparkett mit Fußbodenheizung, Deckenstuck, großflächigen Sprossenfenstern, Küchenanschlüssen, Dusche, separatem WC und Waschmaschinenanschluss; hinzu kommen eine überdachte Terrasse und ein gekiester Freisitz



Beschreibung

Dieses hochklassige Familiendomizil begeistert durch seine Lage nur wenige Schritte von Seeufer entfernt, durch eine exquisite Ästhetik und das große, familiengerechte Raumangebot. Architektur und Ausstattung reflektieren den Stil historischer englischer Landsitze. „Ein Neubau, der wie ein Altbau aussieht“, lautete der Wunsch der Bauherren, den der namhafte Münchner Architekt Albert Ringlstetter meisterhaft umsetzte.

Herausragendes Stilempfinden trifft auf edle Naturmaterialien und höchste Handwerkskunst – dies wird bereits beim Anblick der Fassade deutlich. Besenputz, Sprossenfenster mit Holzläden, Gesimse und ein imposanter Mittelgiebel vermitteln Authentizität. Der ebenso detailreiche wie stimmige Innenausbau der Villa verbindet außergewöhnliches Wohlfühlambiente mit Repräsentanz und einem stylischen Twist. Ein Panoramakamin und ein offener Holzkamin, Fischgrätparkett mit Fußbodenheizung, Deckenstuck sowie Maßeinbauten und Wandpaneelierungen einer englischen Schreinerei schaffen ein wunderbares Wohnumfeld.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 460 m² und umfasst neben Wohnen, Essen, Kochen und einem Kaminzimmer fünf Schlafzimmer, ein großes Dachstudio und eine autarke 2-Zimmer-Einliegerwohnung, die sich auch dem Haupthaus zuschlagen lässt. Ein Highlight ist der weitläufige Garten, der Platz für einen Pool bietet. Herrliche Blicke auf den Starnberger See und die schneebedeckten Gipfel der Alpen bereichern das Wohnen in diesem Traumdomizil Tag für Tag und zu jeder Jahreszeit.

Lage

Die Gemeinden rund um den Starnberg See zählen zu den begehrtesten Wohnorten Deutschlands. Nur ca. 30 Kilometer von München entfernt, findet man hier, eingebettet in die idyllische oberbayerische Voralpenlandschaft, ein niveaivolles Publikum, einen exquisiten Lebensstil und viele Sportmöglichkeiten.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Villa befindet sich in Tutzing in absolut privilegierter Lage, nur wenige Schritte vom Ufer entfernt. Vom Haus aus eröffnen sich traumhafte Blicke auf den See und die schneebedeckten Alpen. Die eigenständige Gemeinde liegt im Landkreis Starnberg und bietet seinen etwa 10.000 Einwohnern eine optimale Infrastruktur sowie ein intaktes, gewachsenes Sozialleben. Im Ort sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Gehobene Einkaufsmöglichkeiten, vorzügliche Restaurants und Ärzte vieler Fachrichtungen findet man in der nahen Kreisstadt Starnberg.

Das familienfreundliche Umfeld umfasst mehrere Kindergärten (darunter Montessori) und weiterführende Schulen, einschließlich eines Gymnasiums. Zu der renommierten Munich International School (MIS) auf Schloss Buchhof in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Zwei Freibäder, ein Tennis- und ein Yacht-Club tragen zu dem hohen Freizeitwert und der Attraktivität Tutzings bei. Im Umkreis stehen renommierte Golfclubs zur Auswahl. Von Tutzing führt die S-Bahn schnell und bequem nach Starnberg und weiter in die Münchner City.

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.







