



82541 Münsing

Wohnen mit Urlaubsgefühl: großzügiges Familiendomizil in ruhiger Lage mit Pool und Garten in Seenähe



2.690.000 €

Kaufpreis

340 m²

Wohnfläche

1116 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor

Tel.: +49 89 15 94 55-89

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	340 m ²
Nutzfläche	579 m ²
Grundstücksfläche	1.116 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2003
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.690.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.06.2033
Baujahr (Haus)	1970
Endenergiebedarf	137,4
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Merbau-Stabparkett in den Wohn- und Schlafräumen im Erd- und Dachgeschoss; Stabparkett im Untergeschoss
- Fußbodenheizung in Teilen des Wohnbereichs
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Deckenstuck im Wohn-/Essbereich
- Landhaus-Einbauküche mit weißen Kassetten-Fronten und Naturstein-Arbeitsflächen (Rosso Verona), ausgestattet mit Cerankochfeld, gasbetriebene Wok-Kochstelle, Dunstabzug (Abluft), Backofen, Geschirrspüler, XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach (alles Siemens), Edelstahl-Spülbecken und Dining Bar
- Bad (Erdgeschoss), gestaltet mit Fliesen von Villeroy & Boch (Century Titanic), ausgestattet mit freistehender Wanne (Kohler), bodengleicher Glas-Eckdusche, zwei Säulenwaschbecken und Armaturen von Villeroy & Boch, beleuchtetem Spiegel, WC und Handtuchheizkörper
- Einfaches Bad (Untergeschoss), gefliest im Stil der 1970er Jahre, ausgestattet mit Dusche, Sitzwanne, Waschtisch und WC
- Maßeinbauten: Bar aus Zebrano-Holz mit Granit-Theke, Kühlschrank samt Gefrierfach und Spüle im Wohn-/Essbereich, deckenhohe Schreinereinbauten in der Masterankleide, Bibliothekseinbauten im Arbeitszimmer, Einbauschränke im Dachgeschoss-Studio
- Deckenspots in mehreren Zimmern
- Weiße Kassetten Türen mit Stil-Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach verglast (1988), ausgenommen im Wohn-/Essbereich nach Westen: hier zwei große Kunststoff-Elemente mit 2-fach-Verglasung von 2011
- Ausziehbare Leinwand im Wohn-/Essbereich
- Zusätzliche Küchenzeile im Untergeschoss



Beschreibung

Dieses reizvolle Einfamilienhaus liegt eingebettet in ein gepflegtes, absolut ruhiges Wohngebiet im malerischen Münsinger Ortsteil Ammerland am Ostufer des Starnberger Sees. Die Ammerlander Seestraße ist nur einige Gehminuten entfernt. Ammerland zählt zweifelsohne zu den schönsten Seegemeinden und wird von einem anspruchsvollen Publikum nicht zuletzt wegen seiner intakten dörflichen Strukturen und des harmonischen Zusammenlebens so geschätzt.

Mit seinem charmanten Baustil fügt sich das Haus nahtlos in die Nachbarschaft ein. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 340 m². Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Bar, eine Küche, zwei Schlaf- und ein Arbeitszimmer, eine Ankleide sowie ein Bad. Im ausgebauten Dachgeschoss ist ein atemberaubender Studioraum mit Alpenblick untergebracht. Hinzu kommt eine hausinterne 2-Zimmer-Einheit mit eigenem Gartenzugang. Auch im Souterrain stehen interessante Räumlichkeiten zur Verfügung.

In 2003 und 2011 fanden Modernisierungsmaßnahmen statt; außerdem wurde die Grundfläche des Hauses vergrößert und die Räumlichkeiten im Zuge eines Umbaus an zeitgemäße, familienfreundliche Wohnvorstellungen angepasst. Die Ausstattung umfasst Merbau-Parkett, eine Landhaus-Küche und einen offenen Kamin. Ein Highlight ist der wunderschön angelegte Garten mit Obstbäumen, Pool, Whirlpool, Außenkamin und Gartenhaus-Sauna. Komplettiert wird dieses Objekt durch eine Doppelgarage mit funkgesteuertem Tor.

Lage

Der Starnberger See, die umgebende Landschaft und die malerischen Gemeinden zählen zweifelsohne zu den schönsten, privilegiertesten Orten Deutschlands. Auch Künstler und Prominente wissen diese außergewöhnlich hohe Lebensqualität zu schätzen und tragen zum exklusiven Flair dieser Region bei. Weltläufigkeit verbindet sich hier aufs Feinste mit bayerischer Tradition und Bodenständigkeit.

Die eigenständige Gemeinde Münsing ist Teil des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen. Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich im besonders idyllischen Ortsteil Ammerland. Hervorzuheben ist die absolut ruhige Lage, nur unweit vom Seeufer entfernt. Schnell erreicht man die Fischerei Sebald mit Hofladen und einem bezaubernden Gastgarten sowie mehrere Badeplätze; bei der örtlichen Bäckerei Graf – Schauplatz der beliebten Serie „Hubert und Staller“ – bekommt man Semmeln und Süßes. Mit dem Rad gelangt man in ca. 15 Minuten zum „Fischmeister“. In Ammerland selbst, im nahen Münsinger Ortskern und in Wolfratshausen findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bank, Post, KITAS und Schulen aller Sparten. Schnell erreicht man Starnberg mit seinem umfangreichen Angebot an hervorragenden Schulen (darunter die renommierte Munich International School in Schloss Buchhof), erstklassigen Ärzten, Restaurants sowie Einkaufs- und Sportmöglichkeiten. In der nahen Umgebung stehen Golf- und Segelclubs, Tennisvereine und Reiterhöfe zur Auswahl. Die S-Bahnstation „Wolfratshausen“ sowie die nahe A95 sorgen für eine optimale Anbindung an 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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









