



82319 Starnberg

Hochkarätige Architekten-Villa in ruhiger Starnberger Lage mit luxuriöser Ausstattung



6.270.000 €

Kaufpreis

405 m²

Wohnfläche

918 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Dr. Paul Schönberger
Tel.: +49 89 15 94 55-07
anfragen.sta@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	405 m²
Nutzfläche	698 m²
Grundstücksfläche	918 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	6.270.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.01.2036
Baujahr (Haus)	2002
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	109.5
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	2002
letzte Modernisierung	2026
Zustand	vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Eichendielenparkett, geräuchert, in den Wohn- und Schlafräumen und den Gästezimmern (UG), Feinstein in authentischer Naturstein-Optik in der Küche, den Bädern und dem Gäste-WC, Mosaikfliesen im Spa-Bereich
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, steuerbar über das KNX-BUS-System
- BUS-KNX-System (Gira) zur Steuerung von Fußbodenheizung, Beleuchtung, Verschattung, Sound, Feuermelder und Garagentor; inkl. Cat7 Gigabit-LAN
- Holzbefuerter Panoramakamin mit Einfassung aus versteinertem syrischem Meeresboden sowie CO₂-Melder
- Gemeinsamer Kamin im Masterschlafzimmer und Arbeitszimmer mit CO₂-Melder
- Hochwertige Schreinereinbauten: Garderobenschränke im Entrée, Einbauschränk und offenes Regal im Livingbereich, Bibliothekseinbauten, bündig schließende Einbauten im Flur (Mastersuite), Stauraumeinbauten in der Ankleide und im Arbeitsbereich, Einbauten im Dachgeschoss-Studio
- Schreinerküche mit kannelierten Fronten aus amerikanischem Nussholz und Arbeitsflächen aus Keramik in Marmoroptik, ausgestattet mit Küchenblock mit extrabreitem Induktionskochfeld, Decken-Dunstabzug, Backofen, Dampfgeräten, Wärmeschublade, Weinkühler, Kühl- und Gefrierschrank (alles Gaggenau), zwei Edelstahlspülbecken (Blanco), zwei Geschirrspülern von Miele, Quooker-Armatur und ausziehbarer Schlauchbrause-Armatur sowie Insinkerator
- Masterbad in der Mastersuite – mit Feinstein in authentischer Keramik-Optik gestaltet, ausgestattet mit freistehender Wanne aus Acryl (Riho), Schreiner-Waschtisch mit Silestone-Becken und Unterputz-Armaturen (Dornbracht), separatem WC als elektrisches Dusch-WC von Laufen sowie separater bodengleicher Wellness-Dusche in Marmor mit Überkopf- und zwei Seitenbrausen, Sitzbank und Ablagefläche
- Tageslicht-Duschbad (OG), analog gestaltet, ausgestattet mit extrabreitem Schreiner-Waschtisch, schwarzem Silestone-Becken und Unterputz-Armaturen (Dornbracht), beleuchtetem Spiegel, WC (Villeroy & Boch) und separater Dusch-Nische mit bodengleicher Dusche inkl. Rainshower
- Tageslicht-Duschbad (DG), analog gestaltet, ausgestattet mit Schreiner-Waschtisch mit Silestone-Becken und Unterputz-Armaturen (Dornbracht), bodengleicher Glas-Dusche inkl. Rainshower, Spiegel und WC (Villeroy & Boch)
- Duschbad (UG), analog gestaltet, ausgestattet mit Schreiner-Waschtisch mit Silestone-Becken und Unterputz-Armaturen (Dornbracht), Walk-in-Dusche inkl. Rainshower, beleuchtetem Spiegel und WC (Villeroy & Boch)
- Gäste-WC (EG), analog gestaltet, ausgestattet mit Schreiner-Waschtisch mit schwarzem Silestone-Becken und Unterputz-Armaturen (Dornbracht), beleuchtetem Spiegel und WC (Villeroy & Boch)
- Spa-Bereich (UG) mit Pool inkl. Jacuzzi, begehbare Dusche, Poolbar und separatem WC
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für zwei Waschmaschinen und zwei Trockner
- Wäscheabwurfschacht



- Größtenteils Kunststoff-Fenster nach hinten, Holz-Alu-Fenster nach vorn, 2-fach verglast, Glas-Schiebe-Element im Livingbereich mit 3-fach-Verglasung, abschließbar (zum Garten)
- Velux-Dachfenster, neu eingebaut 2023
- Lasersensoren zur Einbruchsicherung an relevanten Fenstern und Türen
- Bewegungsmelder in allen relevanten Räumen
- Deckenintegrierte Vorhangschienen
- Lichtkonzept: in der Farbtemperatur automatisch anpassende Deckenstrahler im gesamten Haus, tageslichtabhängige Bewegungsmelder
- iPad-Steuerung auf jedem Stockwerk für Heizung, Licht, Sound und Kameras
- Temperatursensor in jedem Lichtschalter für die Fußbodenheizung
- Überhohe Massivholztüren, ca. 2,23 m, bündig schließend (Mastersuite), weiße Innentüren mit schwarzen Beschlägen
- Sicherheitstür zur Mastersuite
- Audio-Surround-System (Sonos)
- Klimaanlage
- Wohnraumbelüftung
- Wasserentkalkungsanlage (Grünbeck)
- Wärmepumpe; Hybridheizung vorbereitet
- Terrasse mit Fliesenbelag, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss
- Garten mit Hochbeet, Mähroboter und voll automatisierter 6-Zonen-Gartenbewässerung inkl. Rainbird-Sprinkleranlage, steuerbar per App
- Doppelgarage mit KNX-angebundenem, automatisch gesteuertem Garagentor, Beleuchtung, Stromanschluss und vorbereiteter 22-kW Elektroladestation



Beschreibung

Großzügige Proportionen, die viel Platz zur individuellen Entfaltung ermöglichen: Dieses erstklassige Domizil aus dem Jahr 2002 fasziniert mit einem exquisiten, durchdacht geplanten Grundriss, der sich über ca. 405 m² und drei Etagen erstreckt. Die Villa wurde 2022/23 mit großer Sorgfalt saniert, der Garten und die Garage folgten 2025/2026. Im exklusiven Interiordesign vereinen sich Wertigkeit, Stilempfinden, ausgezeichnete handwerkliche Qualität und technische Raffinessen auf faszinierende Weise. Eingebettet in ein Gartengrundstück mit Panoramaterrasse, Garten und Blick ins Grüne entsteht ein familiäres Wohnumfeld der Spitzenklasse.

Das Raumkonzept bietet im Erdgeschoss einen auf höchstem Niveau interpretierten Livingbereich mit exklusiver Küchenlandschaft und unverbaubarem Blick ins Grüne. Das Obergeschoss beherbergt eine in sich geschlossene Mastersuite mit Badezimmer, ein weiteres Schlafzimmer mit Duschbad sowie eine offene Lese-Lounge mit maßgefertigten Bibliothekseinbauten. Ein Duschbad und drei weitere Zimmer mit Studio-Flair befinden sich im Dachgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich eine separate Gästesuite mit zwei Schlafzimmern und einem Duschbad, ein stillgelegter Spa-Bereich, ein Fitnessraum mit angeschlossener Lounge sowie Hauswirtschafts-, Abstell- und Technikräume. Zum Objekt gehört zudem eine Doppelgarage.

Eleganz, Wohlfühlambiente und Technik-Highlights bringt die luxuriöse Ausstattung auf einen Nenner: Eichenparkett und großformatiger Feinstein, eine Schreinerküche mit Keramik, edle Bäder, zahlreiche Maßeinbauten, zwei Panoramakamine, Klimaanlage, ein Belüftungssystem, ein Audio- und Videosystem sowie ein raffiniertes KNX-basiertes Smart-Home-System und ein praktischer Wäscheabwurf sorgen für ein ebenso repräsentatives wie einladendes Familienzu Hause.

Lage

Starnberg zählt zu den attraktivsten und privilegiertesten Wohnorten Deutschlands. Der Starnberger See, die traumhaft schöne Voralpenlandschaft und die malerischen Nachbargemeinden schaffen ein einzigartiges Umfeld mit höchster Lebensqualität. In Starnberg trifft bayerische Lebensart auf entspannte Weltläufigkeit und begeistert ein niveauvolles Publikum. In Rankings bezüglich des subjektiven Wohlbefindens, der Sicherheit und Wirtschaftskraft belegt Starnberg stets Spitzenplätze.

Die Kreisstadt Starnberg bietet gehobene Einkaufsmöglichkeiten, erstklassige Ärzte, exzellente Restaurants sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. In der Umgebung sind renommierte Golfclubs und Tennisvereine, Segel- und Reitmöglichkeiten vorhanden. Wanderer und Wintersportler sind im Nu in den Bergen. Die Infrastruktur für Familien ist ideal. Es stehen diverse Kitas und Kindergärten (darunter bilinguale, Montessori- und Waldorf-Einrichtungen) zur Auswahl. Ein Kindergarten, Grund- und Mittelschule sowie das Gymnasium Starnberg liegen in Laufweite. Auch die Munich International School auf Schloss Buchhof ist schnell erreichbar.

Die Villa befindet sich in ruhiger, grüner Lage oberhalb des Sees. Zur Seepromenade gelangt man mit dem Rad in sieben Minuten.

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.





