Wörthsee – Steinebach

# Gelebte Nachhaltigkeit und Privatsphäre fußläufig zum See.

***Número da propriedade: 25032006***

**PREÇO DE COMPRA:** 2.690.000 EUR • **ÁREA:** ca. 352 m² • **QUARTOS:** 10 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.192 m²

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25032006 |
| Área | ca. 352 m² |
| Quartos | 10 |
| Quartos | 7 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 2003 |
| Tipo de estacionamento | 4 x Car port |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 2.690.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,975% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2014 |
| Tipo de construção | Madeira |
| Área útil | ca. 70 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 30.07.2033 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 76.30 kWh/m²a |
| Classificação energética | C |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2002 |

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# Uma primeira impressão

Wunderbareres Raumklima- das ist die einstimmige Beschreibung aller die dieses Haus betreten.
Kein Wunder bei einem Gebäude, dass nur aus natürlichen Baustoffen besteht !
In exklusiver und absolut ruhiger Wohnlage am begehrten Wörthsee wurde dieses freistehende Architektenhaus im Jahr 2003 auf einem wunderbar eingewachsenen, sonnigen Grundstück errichtet. Die perfekte Süd-West-Ausrichtung garantiert ganztägig Sonne, während die idyllische Lage in einer Anliegerstraße absolute Privatsphäre bietet. Die Badeplätze des Wörthsees sind in nur drei Minuten fußläufig erreichbar.

Die elegante Villa überzeugt durch eine zeitlos moderne Architektur mit großzügiger Glasfassade und einer durchdachten Split-Level-Bauweise, die für ein offenes, fließendes Raumkonzept sorgt. Helle, lichtdurchflutete Räume schaffen ein freundliches Wohnambiente, während die klare Struktur und zahlreiche Rückzugsorte ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre ermöglichen.

Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Ausblick auf den türkisblauen, karibisch schimmernden Wörthsee sowie die Alpen – sichtbar sowohl vom Wohn- als auch vom Arbeitszimmer.

Der offen gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die hochwertige Schreinerküche mit großzügiger Granitarbeitsfläche und gemütlicher Essecke öffnet sich direkt zum lichtdurchfluteten Wohnbereich – ein idealer Ort für Familienleben und Gästeempfang.

Im Obergeschoss bietet die Villa eine großzügige Galerie, drei Kinderzimmer , ein komfortables Schlafzimmer, eine Bibliothek sowie ein luxuriös ausgestattetes Badezimmer – ein Raum zum Entspannen und Wohlfühlen.

Im Untergeschoss: erwartet Sie ein exklusiver Wellnessbereich, komplett in Naturstein ausgekleidet, mit großer Dusche – ein privater Spa für besondere Stunden.
Dieser Bereich hat einen separaten Zugang und könnte einfach in eine Einliegerwohnung umgebaut werden.

Unsere Empfehlung:
Diese außergewöhnliche Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Paare oder Familien, die großzügige, stilvolle Flächen und höchste Lebensqualität in naturnaher

Seelage suchen.
Die moderne Holzbauweise sorgt für ein sehr zeitgemäßes und behagliches Ambiente und gelebte Nachhaltigkeit.

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# Detalhes do equipamento

- Großzügige Raumaufteilung
- Sehr geschmackvolle Ausstattung
- Terracotta und Natursteinböden
- Geöltes Eschen Parkett
- Fußbodenheizung
- Elektrischer Sonnenschutz
- zwei moderne Kaminöfen
- Großverglasung
- Wohnküche mit Miele Geräten
- Öko-Drainage Pflaster im Einfahrtbereich
- Carport für bis zu vier PKWs
- See- und Bergblick
- Schöner Süd-West-Garten
- 3 Terrassen
- Gartenhaus

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Wörthsee liegt im Landkreis Starnberg, mitten im oberbayrischen Fünfseenland, geographisch zentral zwischen Landsberg am Lech und der bayrischen Landeshauptstadt München. Wörthsee kann von beiden Städten mit einer Entfernung von ca. 25 km durch die unmittelbare Anbindung an die BAB 96 München-Lindau in ca. 15 Auto-Minuten erreicht werden. Über den öffentlichen Personennahverkehr ist Wörthsee bequem über die S-Bahnlinie S8 (München-Herrsching, Bahnhof Steinebach) zu erreichen.
Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten und Grundschule finden Sie in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen und hervorragende Bildungseinrichtungen befinden sich darüber hinaus in Herrsching, Gilching und Starnberg. Der Schulbus der Munich International School fährt Steinebach/Wörthsee an.
Die vier Ortsteile Auing, Etterschlag, Steinebach und Walchstadt umrahmen den Wörthsee, der zu Recht als einer der wärmsten und saubersten bayrischen Badeseen gilt. Weiterhin befinden sich mit dem Weßlinger See (ca. 3 km), dem Pilsensee, dem Ammersee, sowie dem sagenumwobenen Starnberger See noch vier große Badeseen mit vielen Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 76.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobile, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**Número da propriedade: 25032006 - 82237 Wörthsee – Steinebach**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com