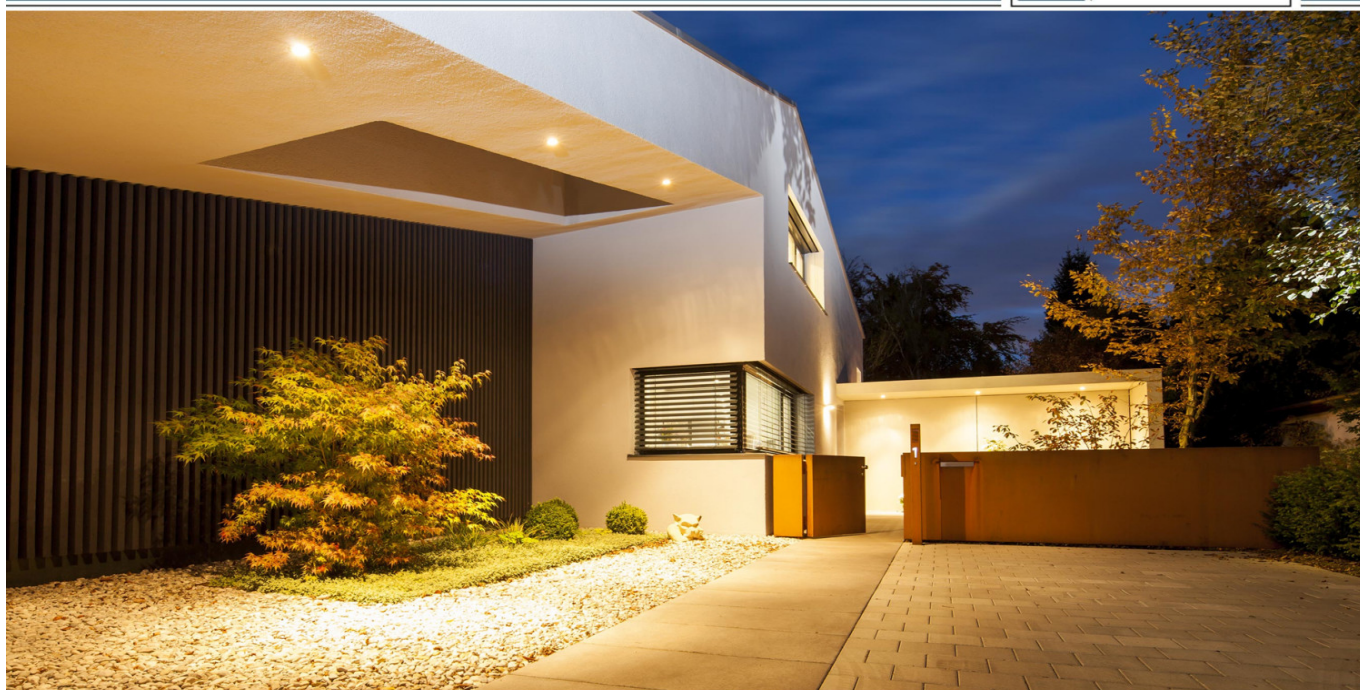


Feldafing – Feldafing

# Innovative Architektenvilla: Energieeffizientes Familiendomizil der Extraklasse

Objektnummer: 24032013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 2.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 920 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24032013
Wohnfläche	ca. 215 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.950.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergieverbrauch	24.86 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Die Immobilie

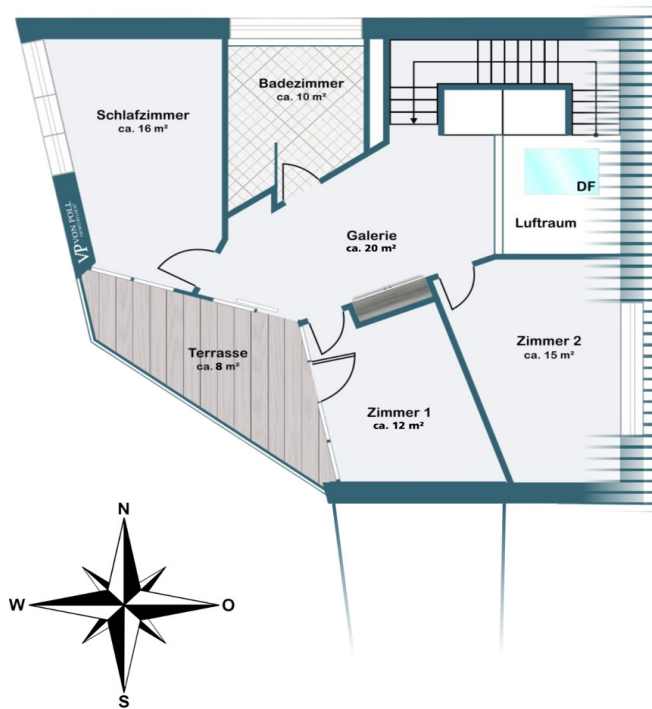


Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

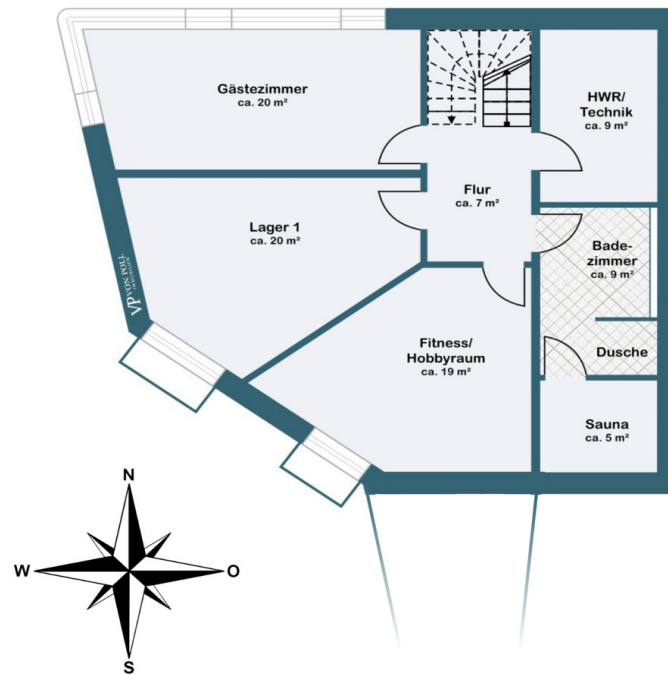
## Grundrisse



## Obergeschoss



## Untergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Ein erster Eindruck

Eine klare, moderne Formsprache und eine harmonische Verschmelzung von Wohnraum und Natur, rund um die wunderschöne alte Buche, prägen diese Villa im exklusiven Feldafing. Entworfen von den Architekten Florian Wiesler und Thomas Schmidt (WSM Architekten), beginnt die Geschichte dieses Bauwerks mit einer Buche, deren Präsenz das gesamte Planungs- und Gestaltungskonzept geprägt hat. Ein kubisches, skulpturales Bauwerk, das durch ein dynamisch, gefaltetes Dach zum Leben erwacht. Die Wohnfläche erstreckt sich auf 194 Quadratmeter und bietet Raum für gemeinsames Leben und Entspannung auf höchstem Niveau. Fünf Schlafzimmer, drei Bäder, inklusive einer Sauna bieten ein vielfältiges Platzangebot, welches bei Bedarf auch noch erweitert werden kann. Über den wunderschön gestalteten Zuweg, bereits hier entsteht ein reizvolles Spiel zwischen partiellen Einblicken, indirektem Licht und ornamentalen Schatten, gelangen Sie in den Eingangsbereich des Hauses. Beim Betreten der Villa spürt man einen besonderen Lebensstil, Zeitgeist und ein klares modernes Wohnkonzept. Als Hommage an die Buche wurde exklusiv für den Eingangsbereich ein besonderer Lichtkörper entworfen. Weiter im offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, mit angegliederter Küche, fällt der Blick durch die maßgefertigten, großflächigen Fenster, auf die herrliche alte Buche und weitläufige Terrasse. Eine Naturbühne, mit viel Sonne, viel Ruhe und viel Freiraum. Das 920 qm große Grundstück ist von einer blickdichten Hecke umgeben. Der Garten garantiert absolute Privatsphäre. Im Erdgeschoß ergänzen ein Schlafzimmer und ein Badezimmer das Platzangebot. Im Obergeschoss befinden sich drei Räume, ein Bad sowie eine Dachterrasse mit einem traumhaften Aus- und Weitblick. Das in Wohnraumqualität ausgebaute Untergeschoss verfügt über ein weiteres Schlafzimmer, ein Duschbad mit Sauna und Funktionsräume. Bei der Gestaltung und Auswahl der Baumaterialien standen Qualität und Werthaltigkeit an erster Stelle. Als unverzichtbares Element sorgen die maßgefertigten Schreinereinbauten für Ästhetik, gepaart mit maximaler Funktionalität. Jedes einzelne Element verbindet sich zu einem repräsentativen, einladenden und komfortablen Interieur. Eine sehr großzügige Doppelgaragenhalle, mit extrabreitem Garagentor und Wallbox komplettiert diese einzigartige Immobilie. Allergrößten Wert wurde auch auf Nachhaltigkeit und sparsamen Energieverbrauch gelegt. Für das Energiekonzept mit Wärme-Pumpe, Geothermie, einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Photovoltaikanlage wurde das Einfamilienhaus, auf Passiv Haus Niveau, beim Energiespreis 2014 des Landkreises Starnberg ausgezeichnet. Dieses moderne Refugium liegt in unmittelbarer Nähe zum Starnberger See !

Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Ausstattung und Details

- Böden: Parkett aus amerikanischer Kirsche, Fliesen in den Bädern
- Badausstattungen: Hans Grohe, Keramag, Keuco und Kaldewei
- Individuell gefertigte Einbauschränke
- Fenster, Außen und Innentüren sind Maßanfertigungen der Schreinerei Voggenreiter
- Elektrische Außenrollos der Firma Warema
- Schreiner Küche mit hochwertigen Geräten
- Sole-Wärmepumpe mit Erdsonde- Geothermie mit Fußbodenkühlung
- Photovoltaikanlage
- Entkalkungsanlage der Marke BWT
- Heizungssteuerung für jeden Raum per Handy
- Lüftungsanlage
- Sauna
- Wallbox



Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Alles zum Standort

Feldafing – Die Perle am See bezaubert Feldafing liegt direkt am Starnberger See und hat mit der Roseninsel die einzige Insel am See. Dort trafen sich schon Kaiserin Sissi und König Ludwig II im herrlich angelegten Lenné-Park, dem größten zusammenhängenden, öffentlichen Park direkt am See. Hier können Sie nach Lust und Laune Golf-Spielen, Segeln, Tennis spielen, Schwimmen, Surfen, oder einfach nur entspannen, flanieren und Natur und Berge genießen. Hier verbinden sich die Vorzüge des natur- und ortsnahen Wohnens mit einem breiten Angebot an Infrastruktur. Kindergärten, Grundschule, sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort oder in der Nachbargemeinde Tutzing bzw. im nahe gelegenen Starnberg. Die Bahnstation Feldafing ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet mit der S6 eine optimale Anbindung an die Landeshauptstadt München. Auch die Autobahn A95 ist schnell erreichbar, wodurch München sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut und zügig zu erreichen ist. Diese verkehrsgünstige Lage macht die Gemeinde zu einem besonders attraktiven Ort für die ganze Familie. Feldafing ist eine exklusive Wohngegend für Menschen, die eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung, bei gleichzeitig guter Anbindung an die Metropole München suchen. Auch die Munich International School ist nicht weit, so dass Feldafing auch für internationale Familien höchst attraktiv ist.

Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 24.86 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24032013 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land

E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)