

Leutstetten – Starnberg

# Design Juwel in spektakulärer Natur

Property ID: 24032001



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

LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.500 m<sup>2</sup>

Property ID: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## At a glance

Property ID	24032001
Living Space	ca. 250 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2019
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final Energy Demand	14.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.02.2028	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal		

Property ID: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## The property



Property ID: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## The property



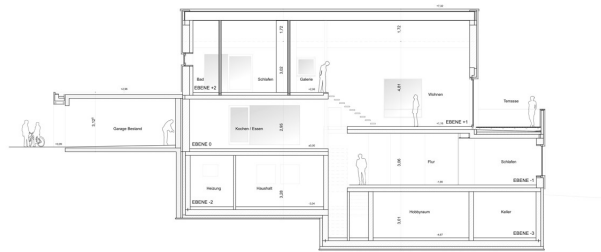
Property ID: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## The property



Property ID: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## A first impression

Villa, in begehrter Lage von Leutstetten. Absolut ruhig gelegen, Lebensqualität pur. Auf einem wunderschönen, ca. 1500 qm großen Grundstück befindet sich diese, im Jahr 2019 erbaute Architekten Villa. Die Immobilie besticht durch ihre klare und offene Gestaltung mit lichtdurchfluteten hohen Räumen. Panorama-Fenster bieten zu jeder Jahreszeit eine besondere Atmosphäre mit einem unverbaubaren Blick auf die Natur. Die Innenausstattung ist noch nicht komplett fertiggestellt, das Exposé zeigt Eindrücke des magischen Ortes. Auf einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>, mit Split-Level-Konzept, bietet die Villa viel Raum und modernen Wohnkomfort für die ganze Familie. Der großzügige Wohnküchenbereich lädt zum Kochen und Verweilen mit Familie & Freunden ein. Sie öffnet sich zum Wohnzimmer mit Loftcharakter. Die oberste Ebene bietet variable Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. für eine Bibliothek, ein Studio und eine Mastersuite. Die Villa verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter aktuell drei Schlafzimmer ein Weiteres ist auf der Galerie geplant. Zwei Badezimmer, ein drittes ist bereits angelegt. Drei Balkone/Terrassen, die zum Entspannen und Genießen der umliegenden Landschaft einladen. Im unteren Teil des Hauses befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Blick in die Natur. Eine separate Einheit mit einem weiteren Schlafzimmer, einem Bad, einer Küchenvorbereitung und direktem Zugang zum Garten, bieten den Eigentümern Flexibilität in der Nutzung. Sei es als Gästebereich, Arbeitszimmer oder Einliegerwohnung. Die Fußbodenheizung, gespeist durch eigene Geothermie, sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus, bei Unabhängigkeit von Fossilen Energien. Die Villa wurde ökologisch nachhaltig gebaut und verfügt über eine Vielzahl weiterer Ausstattungsmerkmale wie eine Entkalkungsanlage, raumübergreifende Internet- und Satellitenanschlüsse, Vorbereitung für eine Solaranlage, eine 5000 Liter Zisterne für die Regenwassernutzung sowie eine Doppelgarage mit Wallbox-Vorbereitung für Elektrofahrzeuge. Zudem sind Rauchmelder mit Verbindung zum Alarmsystem installiert, um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten. Das Anwesen bietet die Möglichkeit, individuelle Ausstattungsdetails wie Küche, Fußbodenbeläge, Treppen und Zimmertüren ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten, da diese noch nicht vollendet wurden. Diese moderne und hochwertige Villa in Leutstetten vereint Komfort und Naturverbundenheit und könnte bald Ihr neues Zuhause sein. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie persönlich zu überzeugen.

Property ID: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## Details of amenities

Heizung Geothermie 80 Meter tief  
Solaranlage Anschlüsse vorbereitet  
Fußbodenheizung  
Vorbereitung Kamin  
Ökologische Bauweise  
Schwarzer Cotto in den Schlafzimmern, Bädern & Einliegerwohnung  
Küchenplanung mit Insel  
Entkalkungsanlage  
Vorbereitung Alarm  
Internet und Sat in allen Räumen  
Vorbereitung Außenbeleuchtung  
Rauchmelder mit Verbindung zum Alarmsystem  
Schalter italienisches Design Bticino  
5000 Liter Zisterne  
Doppelgarage  
Wallbox vorbereitet

Property ID: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## All about the location

Leutstetten ist ein kleines Dorf mit weniger als tausend Einwohnern, das 1978 an die Stadt Starnberg angegliedert wurde und bis heute seinen idyllischen Charakter bewahrt hat. Das Dorfbild ist geprägt vom romantischen Schloß Leutstetten, sowie den weitläufigen Koppeln und Wiesen des ehemals königlichen Gestüts Leutstetten. Zwischen Starnberg und dem Würmtal gelegen, genießt man hier das dörfliche Idyll, gepaart mit den hervorragenden Infrastrukturen beider Nachbarn. In ca. 15 Minuten kann über die A95 die Landeshauptstadt München erreicht werden, während die S-Bahn Station "Starnberg Nord" in drei Kilometer Entfernung liegt. Die Buslinie 904 und 963 fahren halbstündlich zum Bahnhof Starnberg Nord. Die Schlossgaststätte Leutstetten ist ein beliebtes Ausflugsziel, denn die Würm, das Leutstettener Moos und natürlich der nahe gelegene Starnberger See bieten unzählige Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie ein exklusives Idyll für Menschen, die ein Leben inmitten schönster Natur- und Kulturlandschaft suchen, aber dennoch Wert auf sehr gute Infrastruktur legen.

Property ID: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2028. Endenergiebedarf beträgt 14.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. 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.

Property ID: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)