

Leutstetten – Starnberg

# Design Juwel in spektakulärer Natur

**CODICE OGGETTO: 24032001**



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

**SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24032001
Superficie netta	ca. 250 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2019
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	14.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.02.2028	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico		

CODICE OGGETTO: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg**

## Una prima impressione

Villa, in beehrter 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.

**CODICE OGGETTO: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg**

## Tutto sulla posizione

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 ehemalg 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.

**CODICE OGGETTO: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24032001 - 82319 Leutstetten – Starnberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4 Starnberg / Regione dei Cinque Laghi

**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)