

Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## Vue sur mer incluse - Un cadre de vie charmant et élégant

**CODE DU BIEN: 25032011**



**PRIX D'ACHAT: 1.850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 211 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 953 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25032011        |
| Surface habitable      | ca. 211 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 6               |
| Chambres à coucher     | 4               |
| Salles de bains        | 3               |
| Année de construction  | 1984            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.850.000 EUR                                                                                       |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                                                    |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                           |
| Modernisation / Rénovation   | 2019                                                                                                |
| Technique de construction    | massif                                                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.10.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 153.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1984                                        |

CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## La propriété





CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

## Une première impression

Un havre de paix privé avec vue sur le lac – une charmante villa jumelée, élégante et haut de gamme. Bienvenue dans un lieu où le quotidien s'évade, où cadre idyllique, confort et atmosphère agréable se conjuguent harmonieusement. Cette villa jumelée d'exception, située dans un quartier prisé en bord de lac, offre un style de vie digne des plus beaux rêves de vacances. À quelques minutes à pied du rivage, vous profiterez d'une vue imprenable sur le lac et de couchers de soleil inoubliables depuis votre spacieuse terrasse et votre jardin paysager exposé sud-ouest, agrémenté d'un bassin. Ce jardin arboré et mature garantit votre intimité et crée un véritable sanctuaire de verdure. La propriété bénéficie d'une distribution généreuse sur deux niveaux, d'une belle hauteur sous plafond dans le séjour et d'une harmonieuse combinaison d'élégance et de confort. Des rangements intégrés sur mesure optimisent l'espace de rangement, tandis que la cuisine moderne Bulthaup ravira les palais les plus exigeants. En hiver, une élégante cheminée promet des soirées chaleureuses, et en été, le jardin invite à la flânerie pieds nus. Un atout majeur : l'espace bien-être privé avec piscine et sauna – idéal pour se détendre, partager des moments conviviaux ou simplement s'évader du quotidien. Grâce à un système de sécurité bien pensé, une rue résidentielle calme et un entretien impeccable, cette maison est un véritable havre de paix, un lieu où respirer, se ressourcer et se retrouver. Elle offre un potentiel exceptionnel pour une rénovation réfléchie. Une nouvelle couche de peinture pourrait révéler tout son charme. Nid familial, refuge pour artistes ou élégante résidence de campagne, tous vos rêves de vie peuvent s'y réaliser. Une demeure unique pour ceux qui apprécient la qualité, la tranquillité et l'exceptionnel. Nous vous invitons à la découvrir.



**CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

## Détails des commodités

- Großzügige Raumaufteilung
- Bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung
- Fliesen, Granit und Holzböden
- Kamin
- Moderne Bulthaup Küche mit Insel und Miele Geräten
- Wunderschön angelegter Garten
- Süd-Terrasse mit Seeblick
- Schwimmbad, Sauna & Wellnessbereich
- Alarmanlage
- Teich
- Gartenhaus
- Einzelgarage
- Genehmigte Planung für eine Doppelgarage

**CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

## Tout sur l'emplacement

Breitbrunn, ein beschaulicher Ortsteil von Herrsching, liegt malerisch am Ostufer des Ammersees und beeindruckt mit einer der längsten Uferlinien aller Anliegergemeinden und mit seinen spektakulären Sonnenuntergängen. Es bietet Freizeit und Erholung direkt vor der Haustür. Der Ammersee - ein Paradies für Schwimmer, Segler, Radler und Wanderer - lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Der historische Ortskern mit der gotischen Kirche St. Johannes und Dorfweiher verleiht dem Ort seinen charmanten Charakter. Die Anwohner lieben die ländliche, ruhige Lage am See sowie die Nähe zu Herrsching mit seiner hervorragenden Infrastruktur, den Kindergärten, Schulen (bald auch einem Gymnasium), ärztliche Versorgung und dem S-Bahn-Anschluss. Über die Autobahn A 96, die nur 7 Kilometer entfernt ist, erreicht man die Münchener Innenstadt in ca. 40 Minuten. Mehrere Golfplätze befinden sich in der Umgebung und die Skigebiete in den Alpen sind in ca. einer Stunde zu erreichen.

Breitbrunn am Ammersee vereint naturnahe Idylle, Familienfreundlichkeit und exzellente Verkehrsanbindung- ideal für Menschen, die regionale Geborgenheit mit hoher Lebensqualität suchen.

**CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



**CODE DU BIEN: 25032011 - 82211 Herrsching am Ammersee - Breitbrunn a. Ammersee**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Vivianne Pucer**

---

**Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg**

**Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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