



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON-Exklusiv-Extravagante Architektur Villa nahe Starnbergersee



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KPM_720	Stand vom:	28.11.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2016
Ort:	82057 Icking	Wohnfläche:	338,00 m ²
Nutzfläche:	189,00 m ²	Grundstücksfläche:	1.415,00 m ²
Anzahl Zimmer:	8,0	Anzahl Schlafzimmer:	4,0
Anzahl Badezimmer:	3,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	5,0	Zustand:	Neuwertig

Preise:

Tiefgaragenstellplatz:	0,00 €	Kaufpreis:	3.690.000,00 €
Provision:	3,57%		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-11-15
Jahrgang:	2014	Wertklasse:	A+
Befeuerung:	Fernwärme	Primärer Energieträger:	LUFTWP
Endenergiebedarf:	13.60 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON	Name:	Jürgen Lenhardt
Straße:	Wolfratshauerstrasse 181	Ort:	81479 München
Telefon:	0049 1726292601	Faxnummer:	089 54858080
E-Mail:	juergen.lenhardt@kensington-international.com	www:	www.kensington-muenchen.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrer exklusiven Villa in Icking, die ein Synonym für Luxus und Eleganz ist.

Diese prächtige Immobilie erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 335 Quadratmetern auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1415 Quadratmetern. Mit insgesamt 8 Zimmern und 3 Badezimmern bietet diese Villa ein Ambiente von unübertroffener Raffinesse und Komfort.

Die Badezimmer der Villa sind mit dem edlen Black Zebra Marmor ausgestattet, was nicht nur höchsten ästhetischen Ansprüchen gerecht wird, sondern auch ein Gefühl von zeitloser Eleganz vermittelt. Jedes Detail wurde sorgfältig ausgewählt, um den Bewohnern ein Höchstmaß an Luxus zu bieten.

Diese einzigartige Villa verfügt über zwei großzügige Terrassen, die einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur ermöglichen. Die hochwertigen Materialien, die bei der Konstruktion verwendet wurden, unterstreichen den Anspruch auf Exklusivität und Langlebigkeit. Die Räume präsentieren sich mit beeindruckenden 3 Meter hohen Decken, die ein Gefühl von Weite und Freiheit schaffen.

Modernste Energietechnik und ein ausgeklügeltes Smart-Home-System sind integraler Bestandteil dieser Villa, um den Bewohnern ein Höchstmaß an Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz zu bieten. Jeder Raum ist so gestaltet, dass er den Bedürfnissen eines modernen Lebensstils gerecht wird, und die Integration von intelligenten Technologien ermöglicht eine bequeme Steuerung verschiedener Funktionen per Knopfdruck.

Die Tiefgarage bietet Platz für 4-5 Fahrzeuge, und jede Stellfläche ist großzügig dimensioniert, um höchsten Komfort beim Ein- und Aussteigen zu gewährleisten. Diese Villa in Icking vereint auf harmonische Weise traditionelle Eleganz mit modernem Luxus und ist ein Rückzugsort, der höchste Ansprüche erfüllt. Entdecken Sie den Zauber dieses exklusiven Anwesens und erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau.

Lage:

Herzlich willkommen in dieser exklusiven Villa, harmonisch eingebettet zwischen den charmanten Ortschaften Icking und Ebenhausen im grünen Süden Münchens. Diese einzigartige Immobilie liegt in der Nähe der A95, der Autobahn nach Garmisch, und bietet somit eine bequeme Anbindung an die bayerische Hauptstadt.

Die Lage dieses Anwesens ist besonders privilegiert, da es zwischen dem idyllischen Starnberger See und der malerischen Isar liegt. Durch die Nähe zur S-Bahn ist eine unkomplizierte Erreichbarkeit gegeben, und die Fahrt ins Münchner Zentrum dauert lediglich 30 Minuten. Gleichzeitig lädt der Starnberger See nur 15 Autominuten entfernt zu erholsamen Momenten am Wasser ein.

Die Villa in Irschenhausen bietet nicht nur eine erstklassige Verbindung zu urbanen Annehmlichkeiten, sondern auch eine unmittelbare Nähe zur Natur. Innerhalb von nur einer Minute gelangen Sie in einen Wald, der sich ideal für

entspannte Spaziergänge eignet. Diese perfekte Kombination aus städtischer Erreichbarkeit und der Ruhe der Natur macht dieses Anwesen zu einem außergewöhnlichen Ort des Wohnens.

Ausstattung:

- 3 Meter hohe Räume
- hochwertigste Materialien, Design Innenausstattung
- Black Zebra Marmor in den Badezimmern
- Natursteinböden
- Ankleidezimmer
- Smart Home im ganzen Haus
- Lüftungsanlage der Firma Howatherm
- Wärmepumpe
- bodentiefen Fenster
- 2 Dachterrassen
- 4-5 Tiefgaragenplätze
- Parkähnlicher Garten

Sonstiges:

Für weitere Informationen zu diesem außergewöhnlichem Objekt steht Ihnen unser Geschäftsführer Herr Jürgen Lenhardt unter der Mobilfunknummer +49 172 6292 601 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Provisionshinweis: 3,57% Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-muenchen.com

Bilder

Außenansicht Villa



Eingang in Ihre neue Villa



großes Wohnzimmer im EG



toller Blick in den Garten vom Wohnzimmer im EG



Zugang zu allen Räumen vom Wohnzimmer im EG



imposante Raumhöhe im Wohnzimmer EG



toller Essbereich mit Blick in die Küche im EG



Arbeitszimmer im EG



Durchgang vom Arbeitszimmer ins Bad EG



elegante Treppe



Masterschlafzimmer mit Zugang zum Bad en Suite im OG



Bad en Suite mit hochwertigen Materialien im OG



große Dusche mit Badewanne im Bad en Suite OG



Ankleidezimmer im OG



eine äußerst großzügige Terrasse im OG



eine weitere Terasse im OG mit Blick in den Garten



Durchgang zu den Zimmern im OG



großer Garten für viel Ruhe



schöner Garten mit Licht und Schattenspiel im Sommer



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss Untergeschoss

