Ein Zuhause mit Charakter – historische Turmvilla auf parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 1945/2877

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	82211 Herrsching am Ammersee
Baujahr:	1904
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	192,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
Terrassen:	2
Keller:	43,60 m²
Kaufpreis:	6.350.000,00 €

Provisionsangabe:

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

T +43 1 9561781
H +43 664 140 47 04

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

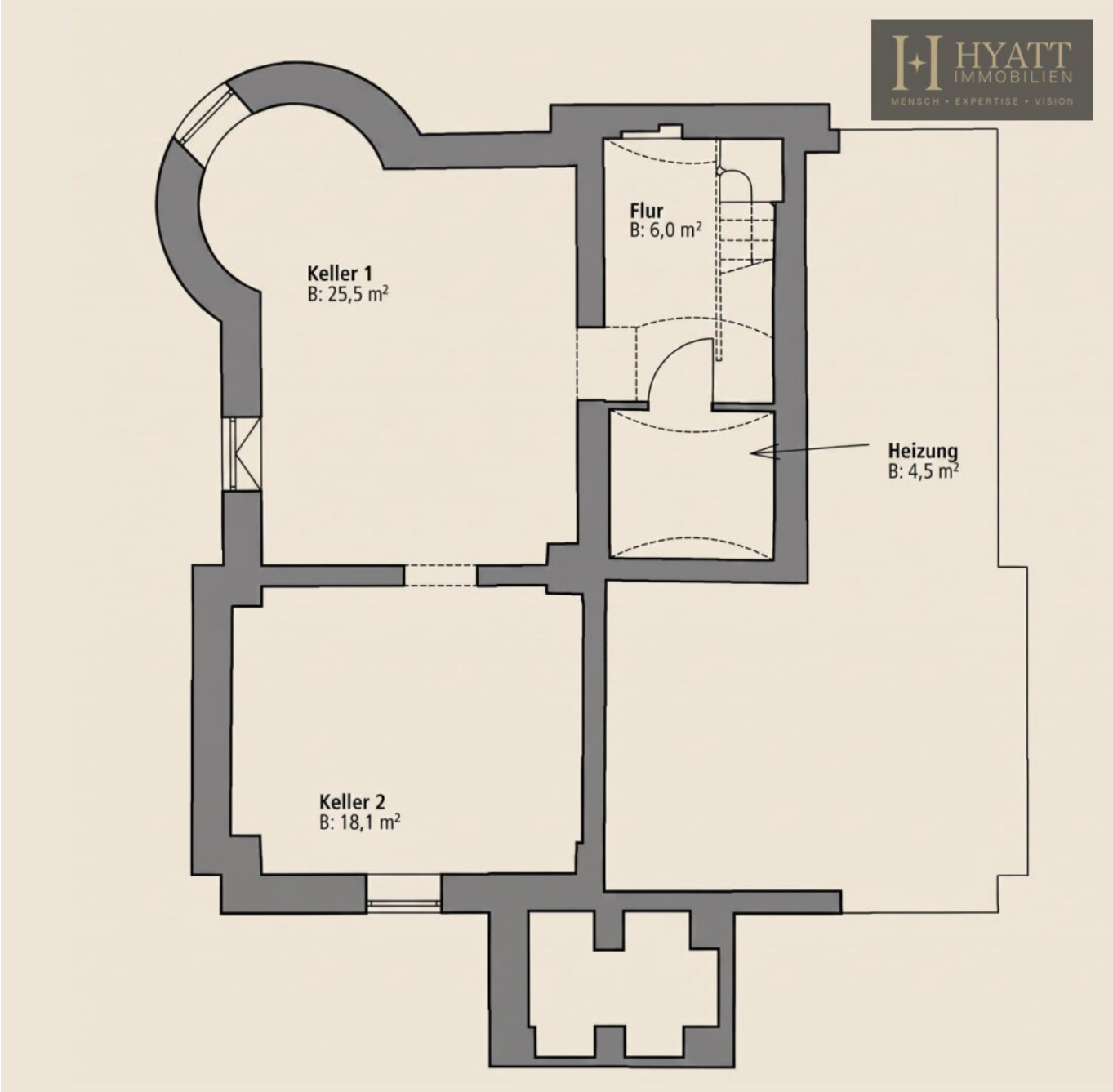
HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

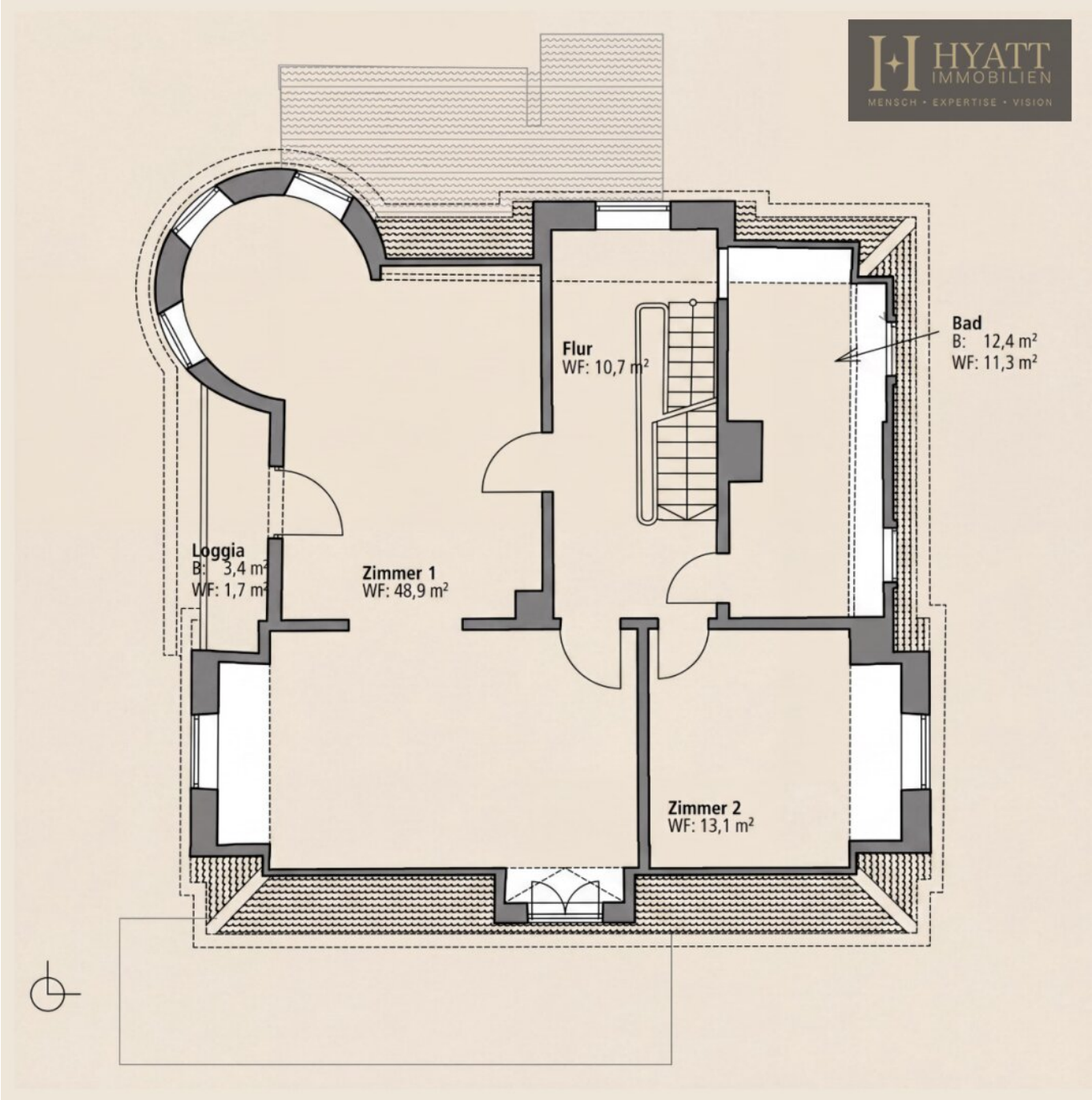
HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

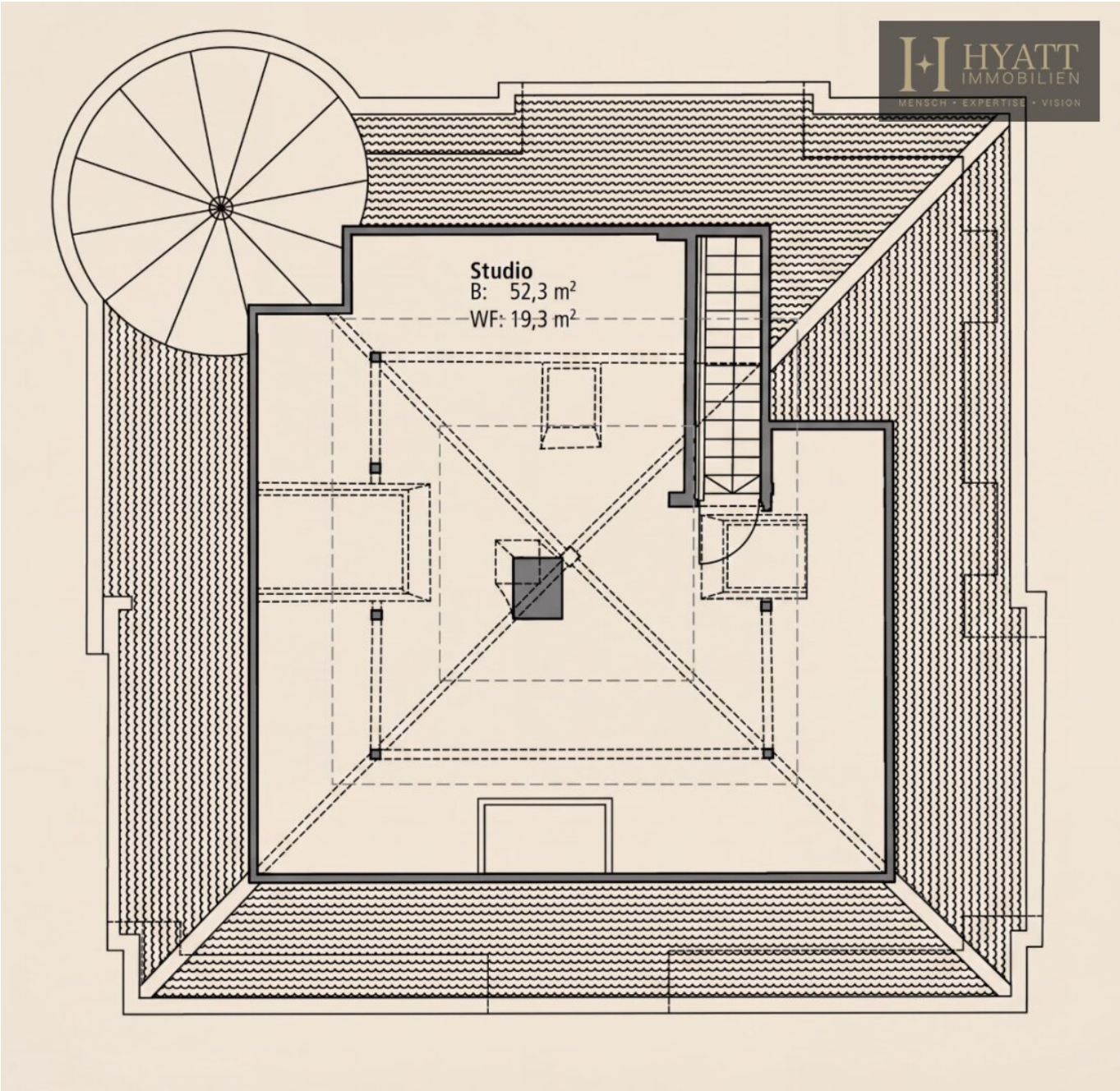
HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
Flur
B: 6,0 m²
Keller 1
B: 25,5 m²
Heizung
B: 4,5 m²
Keller 2
B: 18,1 m²

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
Terrasse 1
B: 10,6 m²
WF: 5,3 m²
Wohnen
WF: 26,1 m²
Bad
WF: 5,6 m²
Flur
WF: 17,3 m²
Essen
WF: 25,0 m²
Küche
WF: 14,7 m²
Terrasse 2
B: 18,6 m²


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
Flur
WF: 10,7 m²
Bad
B: 12,4 m²
WF: 11,3 m²
Loggia
B: 3,4 m²
WF: 1,7 m²
Zimmer 1
WF: 48,9 m²
Zimmer 2
WF: 13,1 m²


Studio
B: 52,3 m²
WF: 19,3 m²
HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Objektbeschreibung

Ein markanter Rundturm, stilvolle Details und ein weitläufiger Garten: Diese außergewöhnliche Villa verbindet den Charme ihrer Bauzeit mit modernem Wohnkomfort und viel Privatsphäre.

Das Anwesen wurde 1904 errichtet und 2022 hochwertig kernsaniert. Auf einem ca. 2.604 m² großen Grundstück bietet es rund 193,7 m² Wohnfläche sowie ca. 54,1 m² zusätzliche Nutzfläche. Großzügige Räume, edle Parkettböden und zahlreiche Fenster schaffen ein helles, elegantes Wohnambiente.

Im Erdgeschoss gehen der ca. 26,1 m² große Wohnbereich und der rund 25 m² große Essbereich harmonisch ineinander über. Der charakteristische Rundturm mit seinen hohen Fensterflächen setzt einen besonderen architektonischen Akzent. Die hochwertige Küche mit Kochinsel, Natursteinoberflächen und stilvollen Einbauten verbindet modernes Design mit Alltagstauglichkeit. Zwei Terrassen führen hinaus ins Grüne.

Im Obergeschoss eröffnet ein großzügiger, ca. 48,9 m² großer Bereich vielseitige Möglichkeiten – etwa als Masterbereich oder privater Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer, ein geräumiges Badezimmer und eine geschützte Loggia ergänzen diese Etage.

Das offen gestaltete Dachstudio verleiht der Villa eine ganz eigene Atmosphäre. Sichtbare Holzkonstruktionen, charakteristische Dachschrägen und mehrere Dachflächenfenster prägen den Raum. Eine freistehende Badewanne und ein individuell gestalteter Waschtisch auf einer massiven Holzkonstruktion schaffen ein besonderes Spa-Ambiente.

Auch das Kellergeschoss bietet praktische Ergänzungen: Zwei großzügige Kellerräume, ein Flur und ein separater Heizungsraum sorgen für zusätzlichen Stauraum und Nutzfläche.

Der parkähnliche Garten bildet eine private Wohlfühloase. Alter Baumbestand, gepflegte Grünflächen, ein Naturteich mit Wasserrosen und ein stilvoller Pavillon verleihen dem Außenbereich eine besondere Atmosphäre. Geschwungene Natursteinwege und liebevoll gestaltete Anlagen runden das Gesamtbild ab.

Hier treffen historische Architektur, moderne Ausstattung und ein außergewöhnliches Grundstück aufeinander – ein Zuhause für Menschen, die Individualität, großzügiges Wohnen und Privatsphäre schätzen.

Highlights & Besonderheiten

- Historische Villa aus dem Jahr 1904, hochwertig kernsaniert im Jahr 2022

- Ca. 2.604 m² parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand
- Ca. 193,7 m² Wohnfläche zuzüglich ca. 54,1 m² Nutzfläche
- Markanter Rundturm und charakteristische Fensterfronten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Küche mit Kochinsel, Natursteinoberflächen und stilvollen Einbauten
- Edle Parkettböden und harmonisch abgestimmte Materialien
- Offenes Dachstudio mit sichtbarer Holzkonstruktion
- Dachstudio mit freistehender Badewanne und individuell gestaltetem Waschtisch
- Zwei Terrassen und eine geschützte Loggia
- Naturteich mit Wasserrosen und stilvoller Gartenpavillon
- Geschwungene Natursteinwege und liebevoll gestaltete Außenanlagen
- Hohe Privatsphäre durch das weitläufige, begrünte Grundstück
- Großzügige Räumlichkeiten mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.