



THE HEROLD HOMES

 REAL ESTATE DEVELOPMENT

 Ausführung

mauerwerk

 SANIERUNGEN URBAN GMBH

Wir erstellen unsere Unterlagen stets mit größter Sorgfalt. Dennoch gelten alle Angaben ohne Gewähr.

2024

VILLAF NO. 7 – FELDAFING

THE HEROLD HOMES



VILLAF No.7



GREEN

 LUXURY

 ★★★

WDG3 | PHOTOVOLTAIK | E-KFZ
 WÄRMEPUMPE | FRIERKÜHLSCHRANK

PRIVILEGED ESTATE

 Feldafing

2024

Our Passion

Im Jahr 2011 hat alles in New England, USA begonnen. Katja Herold, Gründerin von THE HEROLD HOMES ist damals ihrer Passion gefolgt und fing an, anspruchsvolle Anwesen mit einem lokalen Team zu renovieren. Zurück in Deutschland führte sie THE HEROLD HOMES hier fort und brachte ihr Know-How, den Charme und die hohe Lebenslust der Villen Neuenglands mit und verband all diese Komponenten mit deutschem Qualitätsniveau.

Nach rund 250 realisierten Bauprojekten umfasst das Team von THE HEROLD HOMES inzwischen 60 Mitarbeiter aus unterschiedlichen Gewerken. Auf Grundlage dieser Erfahrung werden mit viel Leidenschaft optimale Wohnumfelder für unsere Kunden geschaffen.

An dieser Stelle danken wir herzlich der talentierten Künstlerin Silvia Regnitter-Prehn, die speziell für dieses Anwesen Kunstwerke geschaffen hat. Hierfür hat sie Wasser und Erde aus dem Starnberger See in ihre Bilder integriert, und dadurch eine besondere Verbindung zu dieser malerischen Umgebung hergestellt.



The Herold Homes

„Wir modernisieren Häuser mit viel Leidenschaft und höchstem ästhetischen Anspruch. Am Ende soll es das perfekte Zuhause sein.“

Katja Herold

Dr. John Herold

WELCOME HOME

47° 56' 48.598" N 11° 17' 29.602" E



THE ART OF LIVING

WOOD / STONE / LIGHT / FIRE





Let Your Soul Dangle

Dieser prachtvolle Kamin der Firma Schinharl schafft nicht nur eine optische Trennung im Wohnzimmer, sondern lädt auch dazu ein, sich wunderbar entspannt dem Knistern des Feuers hinzugeben.

Get Together

In diesem wunderbaren Wohnbereich findet man reichlich Platz, um sich mit der ganzen Familie zusammenzufinden oder liebe Freunde und Nachbarn zu einem herzlichen Glas Wein einzuladen. Und der Blick ins Grüne wirkt wie Balsam auf der Seele.





A GLASS OF WINE, PLEASE

STONE / LIGHT / SPACE

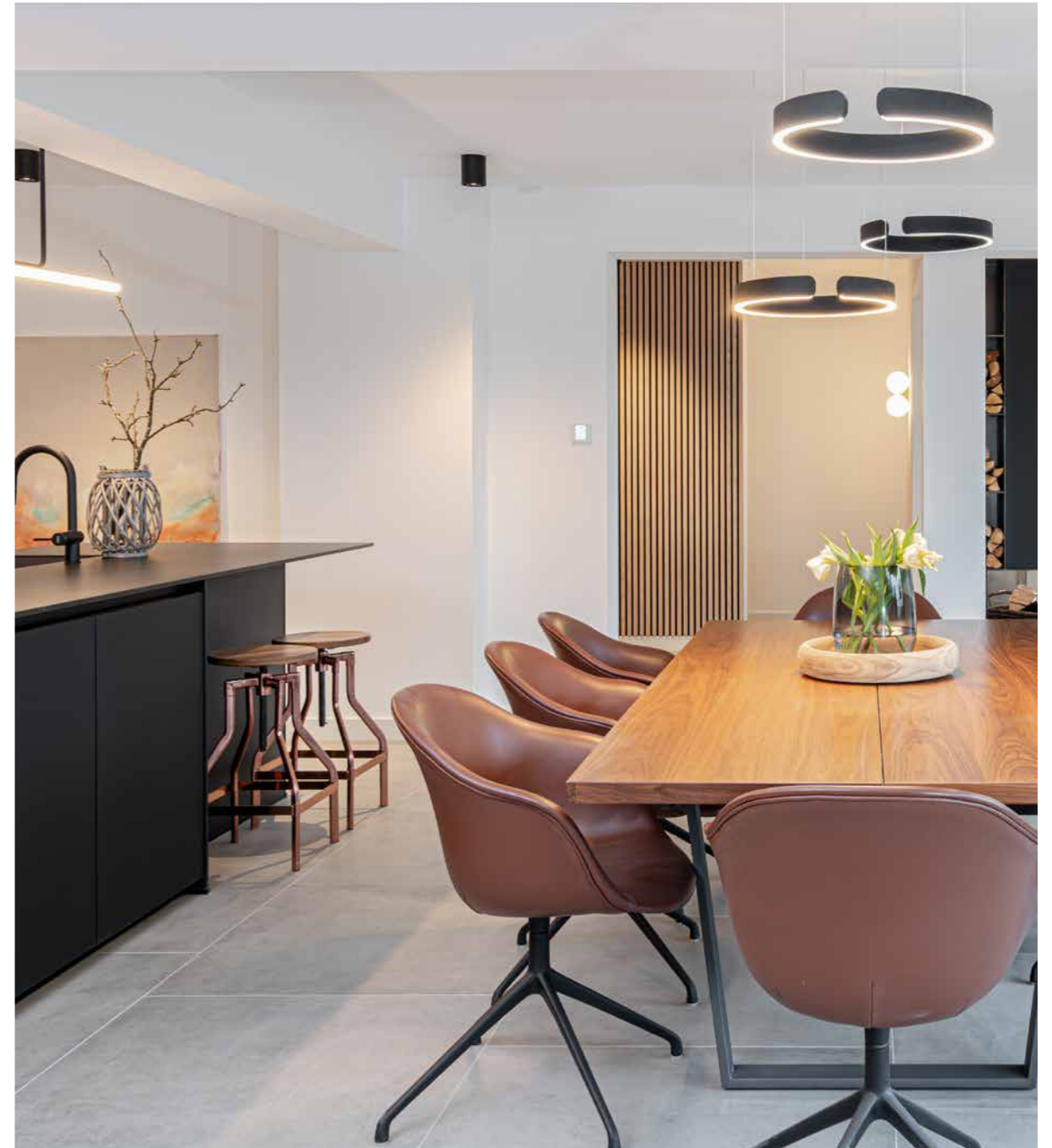
Provide Hospitality

Die großzügige Design-Küche von Next 125, ausgestattet mit hochwertigen Geräten von Gaggenau, erstreckt sich über 60m² dieses prachtvollen Anwesens. Hier bleibt genügend Raum für einen beeindruckenden Essbereich, der durch die einzigartige Beleuchtung von Occhio perfekt in Szene gesetzt wird. In diesem einladenden Ambiente behält man stets den Überblick und kann mühelos die ganze Familie oder Freunde in das Kochgeschehen einbeziehen.



Feel Comfortable

Mit warmen Tönen und hochwertigen Materialien sowie einer großzügigen Raumaufteilung entsteht eine unvergleichliche Atmosphäre. Selbst ein gemütlicher Platz für eine gemütliche Essecke, sei es für das rasche Frühstück oder den Nachmittagskaffee fehlt hier nicht.



Enjoy the Good Life

In diesem Raum vereinen sich ein geräumiger Essbereich, eine exzellent ausgestattete Küche und ein atemberaubender Ausblick zu einem harmonischen Ganzen. Der großzügige Essbereich lädt dazu ein, gemeinsame Mahlzeiten in geselliger Runde zu genießen, während die moderne Küche mit hochwertigen Geräten und stilvollen Details das Kochen zu einem Vergnügen macht.

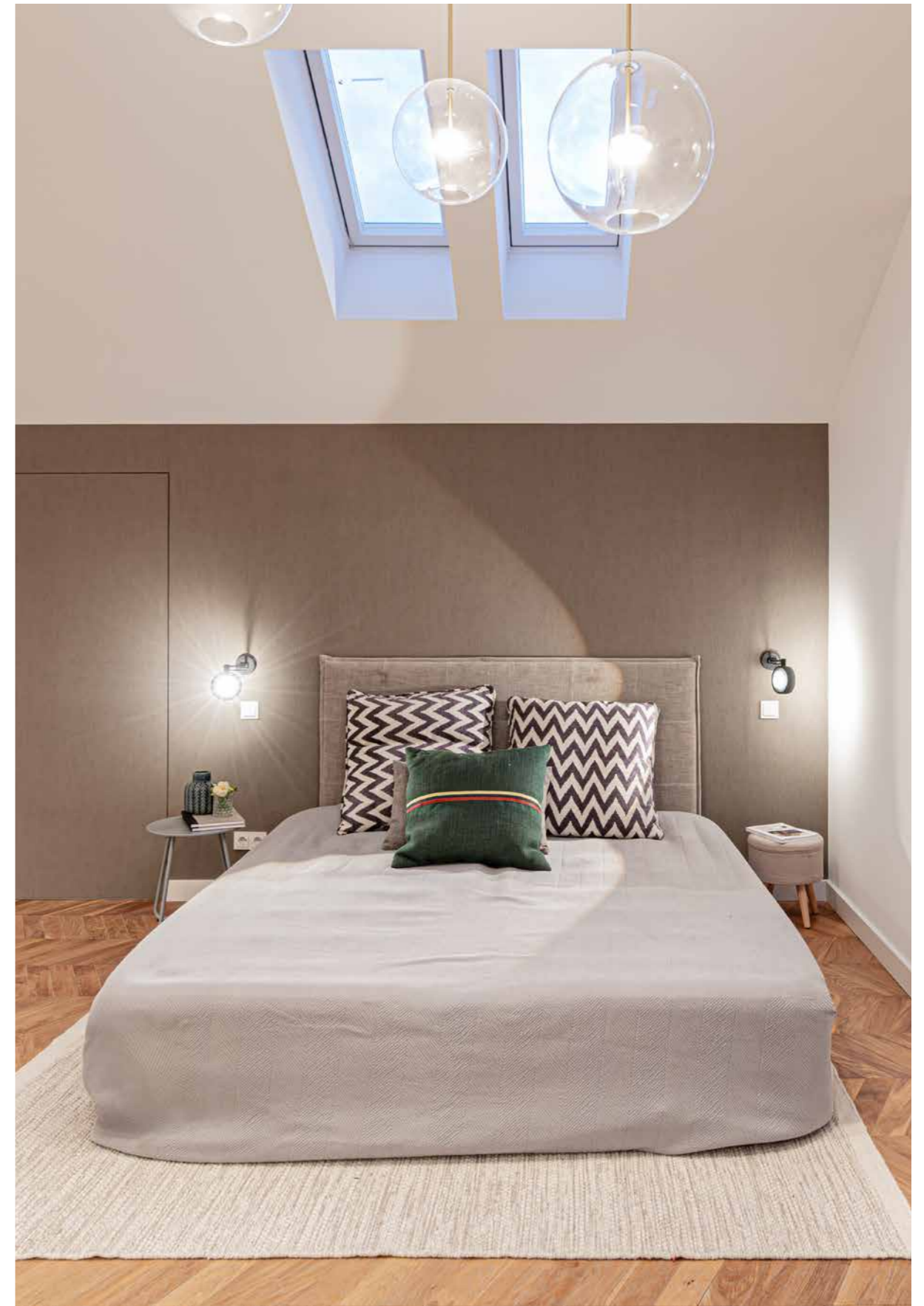


SPACE FOR DREAMS

WOOD / LIGHT / WARMTH

Dream Away

Im Obergeschoss des Anwesens fallen sofort die beeindruckenden Deckenhöhen ins Auge, die ein großzügiges und offenes Ambiente verleihen. Der Elternbereich mit eigenem Ensuite-Bad bietet eine komfortable Rückzugsmöglichkeit. Hier lässt es sich herrlich vom Tag entspannen. Zusätzlich stehen drei weitere geräumige Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer zur Verfügung.





Make Dreams Come True

Der gemeinsame Balkon ist zweifellos ein Ort, der die Fantasie und das Herz vieler Kinder höher schlagen lässt. Neben dem Elternbereich bieten die drei Zimmer auf dieser Etage einen Raum voller Möglichkeiten. Sie laden dazu ein, sich in Spielwelten zu vertiefen, kreative Projekte zu entfalten und sich in ruhigen Momenten ganz der Konzentration hinzugeben.

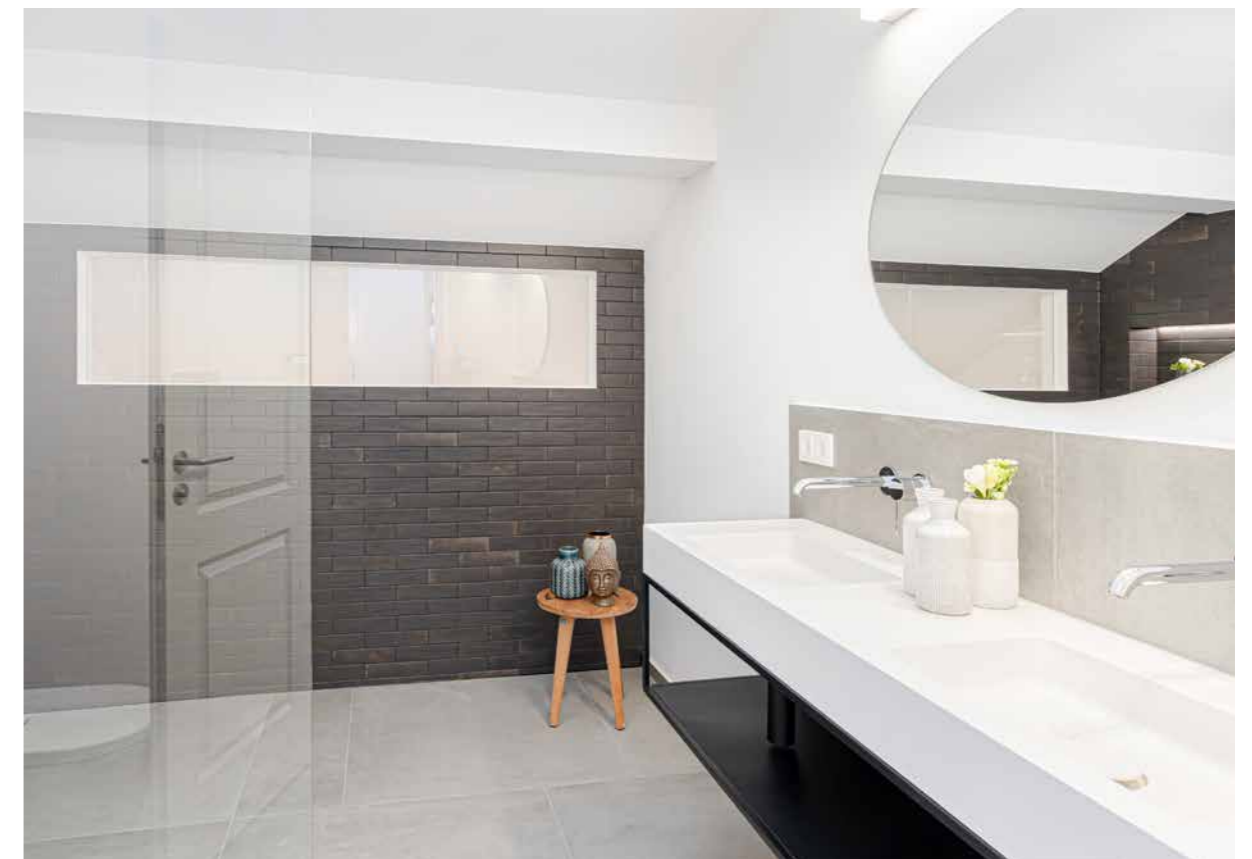
SPA

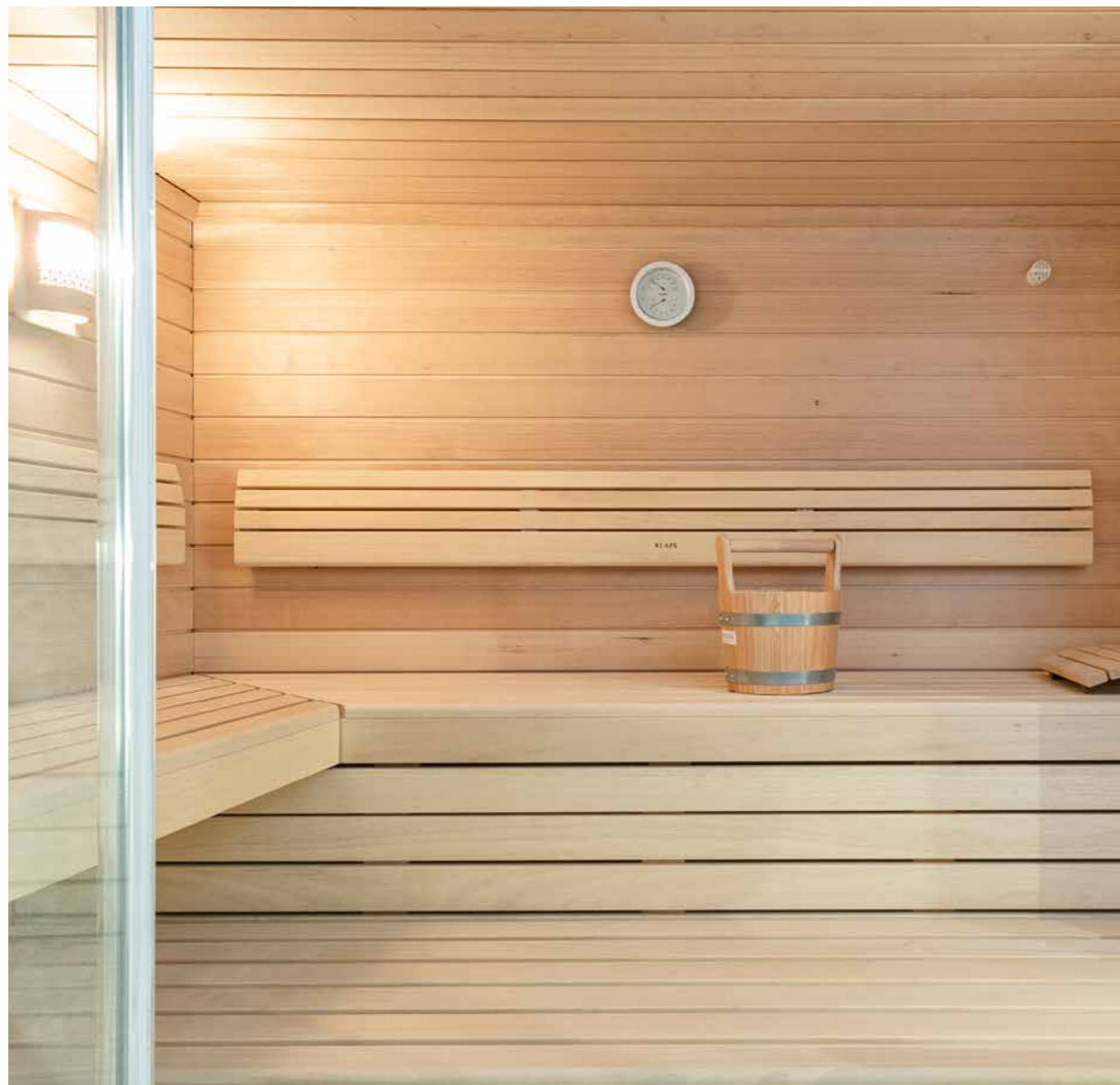
CERAMIC / GLASS / STONEWARE / WARMTH



Start the Day Fresh

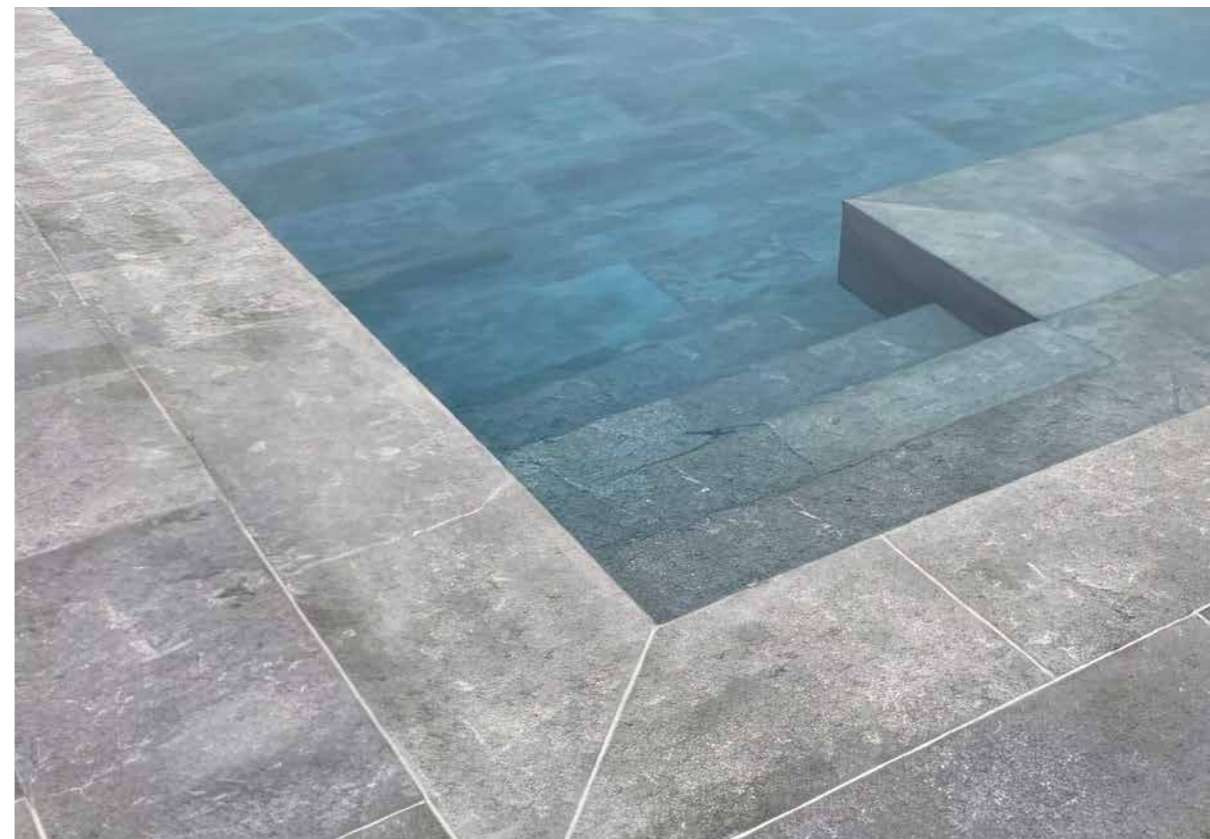
Ein luxuriöses Ensuite-Bad im Elternbereich des Obergeschosses sowie ein geräumiges Bad auf derselben Etage versprechen einen unkomplizierten und stressfreien Start in den Tag. Im Erdgeschoss befinden sich zudem zwei weitere Gäste-WCs, während das Untergeschoss zahlreiche Möglichkeiten bietet, sich nach dem Sport oder Sprung in den Pool aufzufrischen.





Enjoy Your Very Own Recreational Zone

Nach einem anstrengenden Tag gibt es kaum etwas Erfrischenderes als eine entspannende Sauna von Klafs. Und für die Aktiveren unter uns bietet der hauseigene Pool eine willkommene Abkühlung. Dank der Hanglage des Anwesens können Sie selbst von hier aus die herrliche Aussicht genießen. Und wer sich noch weiter auspowern möchte, findet im eigens dafür vorgesehenen Fitnessraum die perfekte Gelegenheit dazu.



WALK IN THE PARK

1201m² / SUNSET / VIEWS



Enjoy the Atmosphere

Sich hier wohl zu fühlen, ist ein Kinderspiel. Die letzten Sonnenstrahlen des Tages fallen direkt auf die Terrasse. Bis spät in den Abend kann man hier verweilen und genießen.



FELDAFING DAAFING INGGEE FELDAF DAAFING DAAFING



Feldafing

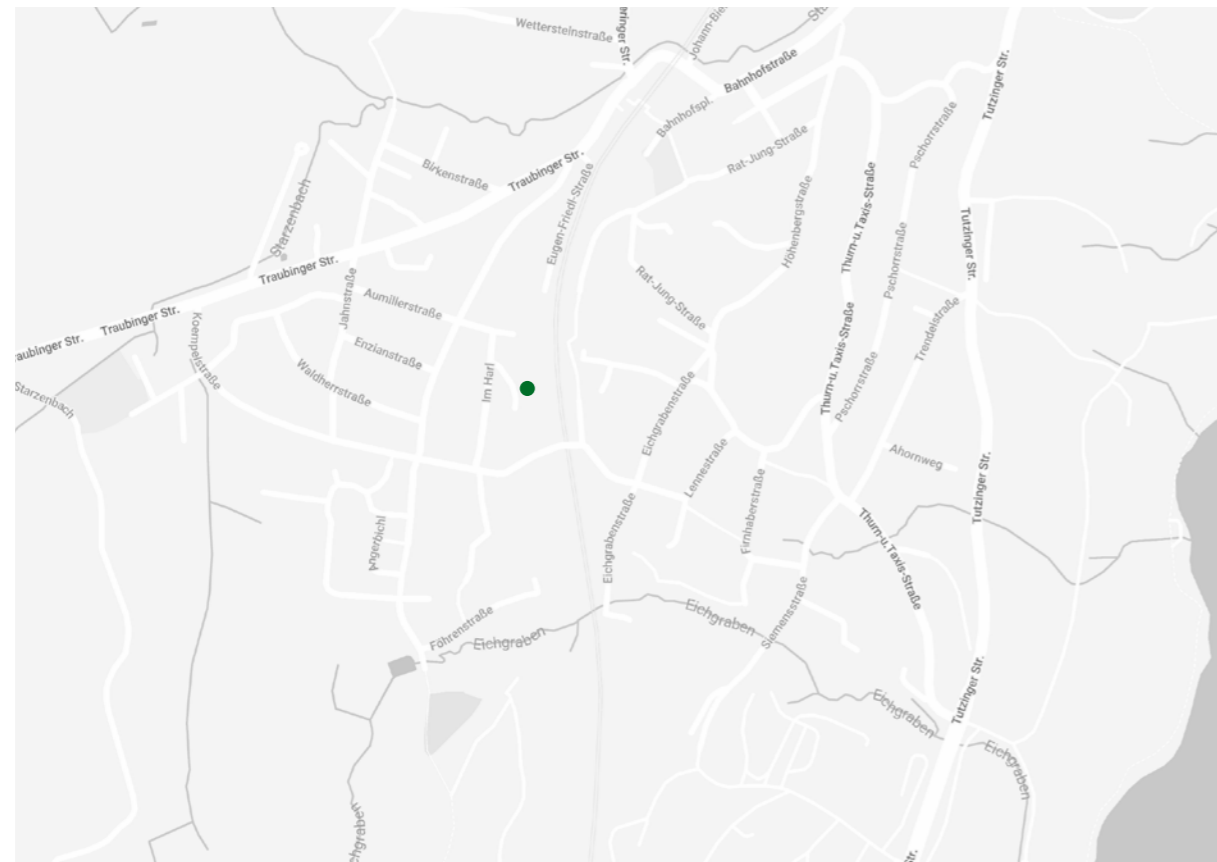
Feldafing, eine malerische Gemeinde am Ufer des Starnberger Sees in Bayern, verkörpert die zeitlose Schönheit der bayerischen Landschaft. Das idyllische Dorf, umgeben von üppigen Wäldern und sanften Hügeln, bietet einen atemberaubenden Blick auf den glitzernden Starnberger See und die majestätischen Alpen. Die Uferpromenade lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein, während Cafés und Restaurants mit Blick

auf den See köstliche lokale Speisen und Getränke servieren. Die Gegend ist auch ein Paradies für Naturliebhaber, die die umliegenden Wanderwege und Parks erkunden können. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Stadt Starnberg, die mit ihrem quirligen Markt, hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen lockt.

Location

Nah genug an München, um das reiche kulturelle Angebot zu genießen, und dennoch weit genug entfernt, um sich schnell wieder vom Trubel zu erholen und die Ruhe zu genießen.

Zentrum	3,4 km
Flughafen	73 km
Bus	1 km
S-Bahn	1 km
Park Feldafing	1,8 km
Bar / Restaurant	1,3 km
Supermarkt	0,7 km
Kita	7,8 km
Golfplatz	0,6 km



Object Description and Floor Plans

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im zauberhaften Feldafing mit Blick auf den Starnberger See!

Durch die beeindruckende Haustür betreten Sie einen lichtdurchfluteten Eingangsbereich mit angrenzender Garderobe und Gäste-WC. Von hier aus führt Sie Ihr Weg in den großzügigen Wohnbereich, wo Ihr Blick durch das Panoramafenster sofort nach draußen gelenkt wird. Unterstrichen wird die Atmosphäre durch den imposanten Kamin der renommierten Firma Schinharl, der eine gemütliche Leseecke umrahmt. Perfekt für entspannte Stunden am knisternden Feuer.

Zur rechten Seite des Eingangsbereichs erstreckt sich ein eleganter Koch- und Essbereich auf über 65m². Die exquisit gestaltete Design-Küche der renommierten Firma Next 125, ausgestattet mit hochwertigen Geräten von Gaggenau, erfüllt selbst die anspruchsvollsten kulinarischen Träume. Angrenzend daran befindet sich ein geräumiger Bürobereich mit eigenem WC, der die perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität bietet.

Das Highlight des Obergeschosses bildet zweifellos der Elternbereich. Auf beinahe 40m² Fläche erstreckt sich ein Reich, das mit hohen Decken, einem Ensuite-Bad und einer separaten Ankleide einen wunderbaren Rückzugsort bietet. Ergänzend befinden sich auf dieser Etage drei weitere Zimmer, die ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und Arbeiten bieten, sowie ein zusätzliches Badezimmer, das den Komfort vervollständigt.

Das Untergeschoss offenbart puren Luxus. Hier finden Sie nicht nur drei weitere Gästezimmer, teilweise mit eigenen Bädern, sondern auch einen Pool, von dem aus Sie dank der Hanglage des Grundstücks direkt ins Freie treten können. Im Sommer können Sie hier die Sonne genießen, im Winter nach der Sauna sogar in den Schnee springen. Und für diejenigen, die noch nicht genug haben, steht ein eigens dafür vorgesehener Fitnessraum zur Verfügung, um sich richtig auszupowern.

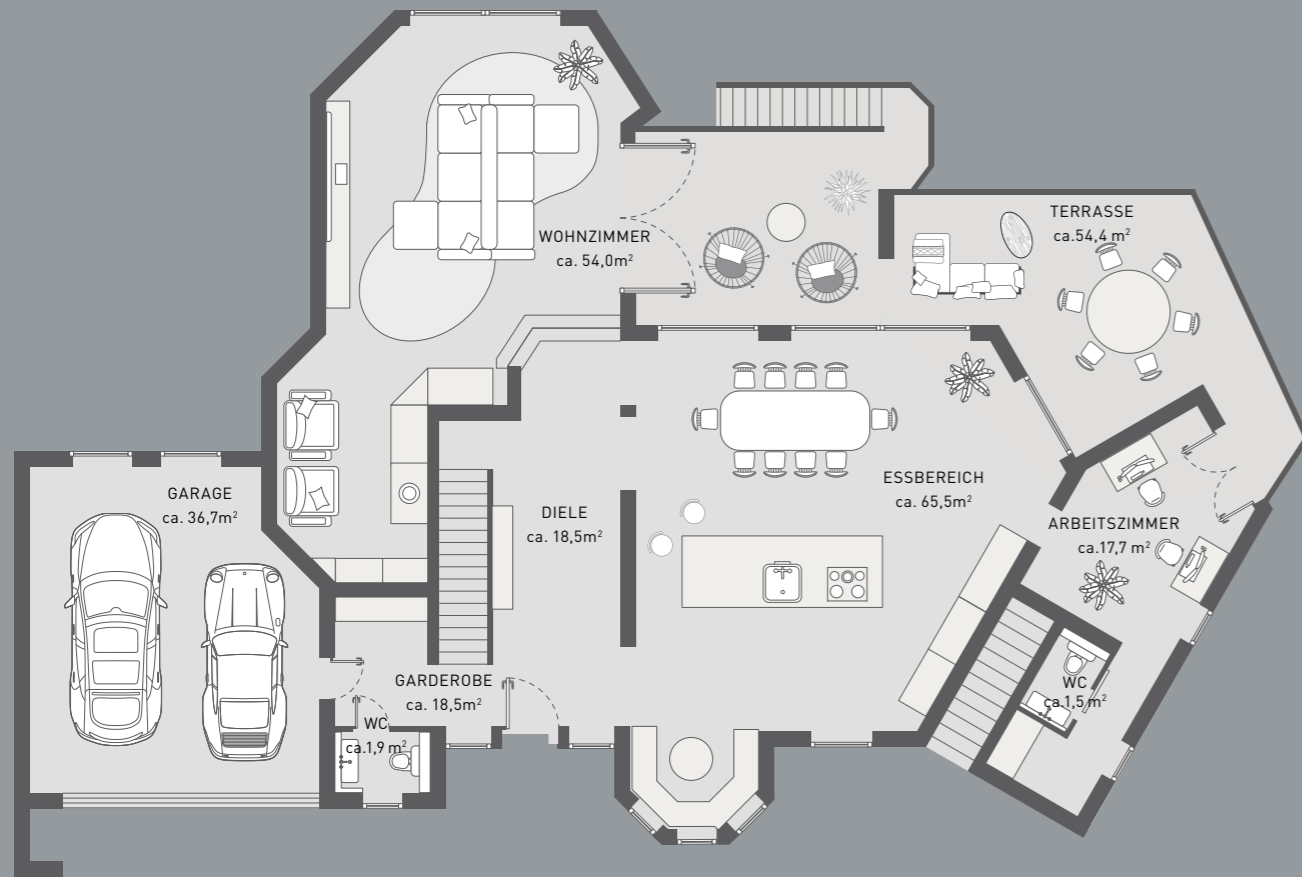
EQUIPMENT & HIGHLIGHTS

Maßgefertigte Küche (Next 125), große hochwertige Fliesen, Fischgrätparkettböden, Fußbodenheizung in allen Etagen, See- und Alpenblick, Südostausrichtung, bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung, mehrere Sonnenterrassen, Balkons, freistehende Badewanne, bodentiefe und maßgefertigte Glasduschen, Fitnessraum, Homeoffice-Bereich, Indoorpool, Klafs-Sauna, Gästebereich, Schinharl-Holzkeim, viel Tageslicht in allen Etagen (auch Souterrain) maßgefertigte Einbauschränke vom Schreiner, elektrische Verschattung (Raffstore), LED-Beleuchtung im gesamten Haus von Occhio, LED-Außenbeleuchtung, Einliegerwohnung mit separatem Zugang, große Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, Hochleistungs-Wärmepumpe, Wärmedämmverbundsystem, Niedrigenergiehaus, uvm.

FACTS

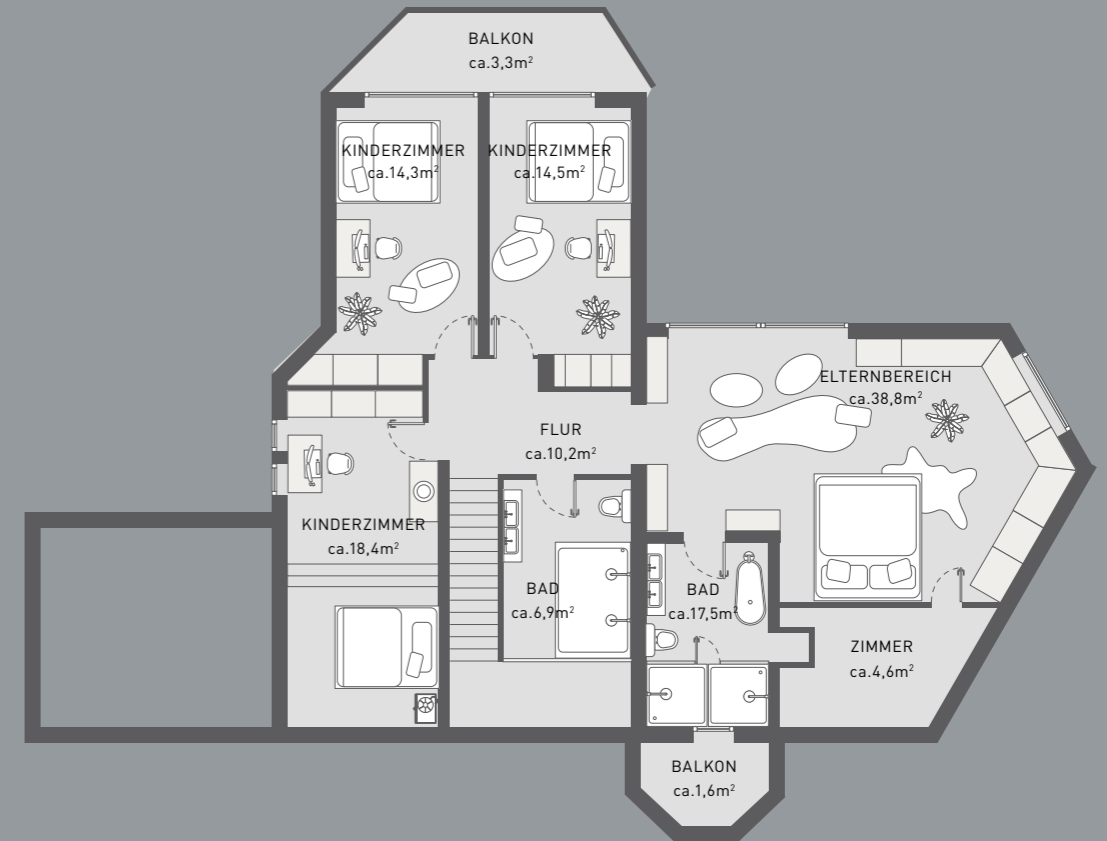
	Ruhige Lage
	Großer Garten
ca. 1201 m ²	Grund
ca. 450 m ²	Wohnfläche
ca. 180 m ²	Nutzfläche
	9 Zimmer
	4 Badezimmer
	4 Gäste-WC
	2 Garagenplätze
	2 Stellplätze
	3 Etagen
Heizung	Wärmepumpe

GROUND FLOOR



Alle angegebenen Maße dienen nur der Orientierung. Reale Maße sind dem Objekt selbst zu entnehmen.

UPPER FLOOR



Alle angegebenen Maße dienen nur der Orientierung. Reale Maße sind dem Objekt selbst zu entnehmen.

BASEMENT





VILLA F No.7

Wohnfläche ca. 450 m²
Nutzfläche ca. 180 m²
Grund ca. 1201 m²

Erstbezug nach Kernsanierung
Baujahr 2024

Bezugsfrei ab sofort