

## Uta Fleckenstein

Doris Steding  
Wolfratshauer 234  
DEU-81479 München

Tel:

Fax: 08974949332

Mobil: 01729734818

Email: doris@seeyoga.net

Internet: www.uta-fleckenstein.com

Ausdruck vom 14.03.2025

ANB.OBJ.ID: D3880 - &#1053;&#1086;&#108

## Herrschaftliches Landhaus in Bestlage

Im Tegernseer Stil 1993 erbaut, wurde die Villa 2002 komplett modernisiert.

Die hochwertige Bauweise und die Auswahl bester Materialien werden auch höchsten Ansprüchen gerecht.

Genießen Sie die Ruhe im parkähnlichen Garten mit altem Baumbestand, einem Zierteich und vielen charmanten Plätzen, die zum Verweilen einladen.

Das Anwesen verfügt über eine große Tiefgarage, die über einen Lift bedient wird und Platz für 6-8 Automobile bietet. Weiterhin steht Ihnen eine Doppelgarage in einem separaten Gebäude, sowie 4 Außenplätze nebst der Vorfahrt zur Verfügung.

Der elegante und großzügige Wohnbereich mit Bibliothek und offenem Kamin, die handwerklich perfekte Zirbelstube, eine Küche mit bester Ausstattung und Charme, all das spiegelt den ausgesuchten Geschmack wieder.

Im Obergeschoß befinden sich die Schlafräume, Ankleiden und Bäder.

Ein zweites Treppenhaus ermöglicht eine eigenständige Wohneinheit für Personal.

Die Schwimmhalle im Untergeschoss besitzt volles Tageslicht und verfügt über eine Sauna.



FLECKENSTEIN

&#1055;&#1086;&#1089;&#1090;&#1088;&#1086;&#1077;&#1085;&#1085;&#1072;&#1103; &#1074;  
&#1089;&#1090;&#1080;&#1083;&#1077;  
&#1058;&#1077;&#1075;&#1077;&#1088;&#1085;&#1079;&#1077;&#1077; &#1074; 1993  
&#1075;&#1086;&#1076;&#1091;, &#1074; 2002 &#1075;&#1086;&#1076;&#1091;  
&#1074;&#1080;&#1083;&#1083;&#1072; &#1073;&#1099;&#1083;&#1072;  
&#1087;&#1086;&#1083;&#1085;&#1086;&#1089;&#1090;&#1100;&#1102;  
&#1084;&#1086;&#1076;&#1077;&#1088;&#1085;&#1080;&#1079;&#1080;&#1088;&#1086;&#1074;&#1072;&#1085;&#1072;.  
&#1042;&#1099;&#1089;&#1086;&#1082;&#1086;&#1082;&#1072;&#1095;&#1077;&#1089;&#1090;&#1074;&#1077;&#1085;&#1085;&#1099;&#1077;  
&#1089;&#1090;&#1088;&#1086;&#1080;&#1090;&#1077;&#1083;&#1100;&#1085;&#1099;&#1077;  
&#1090;&#1077;&#1093;&#1085;&#1086;&#1083;&#1086;&#1075;&#1080;&#1080; &#1080;  
&#1087;&#1086;&#1076;&#1073;&#1086;&#1088;  
&#1085;&#1072;&#1080;&#1083;&#1091;&#1095;&#1096;&#1080;&#1093;  
&#1084;&#1072;&#1090;&#1077;&#1088;&#1080;&#1072;&#1083;&#1086;&#1074;  
&#1086;&#1090;&#1074;&#1077;&#1095;&#1072;&#1102;&#1090;  
&#1089;&#1072;&#1084;&#1099;&#1084; &#1074;&#1099;&#1089;&#1086;&#1082;&#1080;&#1084;  
&#1079;&#1072;&#1087;&#1088;&#1086;&#1089;&#1072;&#1084;.  
&#1053;&#1072;&#1089;&#1083;&#1072;&#1078;&#1076;&#1072;&#1081;&#1090;&#1077;&#1089;&#100;  
100; &#1087;&#1086;&#1082;&#1086;&#1077;&#1084; &#1074;  
&#1089;&#1072;&#1076;&#1091; -&#1087;&#1072;&#1088;&#1082;&#1077; &#1089;&#1086;  
&#1089;&#1090;&#1072;&#1088;&#1099;&#1084;&#1080;  
&#1076;&#1077;&#1088;&#1077;&#1074;&#1100;&#1103;&#1084;&#1080;,  
&#1076;&#1077;&#1082;&#1086;&#1088;&#1072;&#1090;&#1080;&#1074;&#1085;&#1099;&#1084;  
&#1087;&#1088;&#1091;&#1076;&#1086;&#1084; &#1080;  
&#1084;&#1085;&#1086;&#1075;&#1080;&#1084;&#1080;  
&#1091;&#1102;&#1090;&#1085;&#1099;&#1084;&#1080;

&#1091;&#1075;&#1086;&#1083;&#1082;&#1072;&#1084;&#1080;,  
&#1088;&#1072;&#1089;&#1087;&#1086;&#1083;&#1072;&#1075;&#1072;&#1102;&#1097;&#1080;&#1  
084;&#1080; &#1082; &#1086;&#1090;&#1076;&#1099;&#1093;&#1091;.  
&#1042; &#1087;&#1086;&#1084;&#1077;&#1089;&#1090;&#1100;&#1077;  
&#1080;&#1084;&#1077;&#1077;&#1090;&#1089;&#1103;  
&#1073;&#1086;&#1083;&#1100;&#1096;&#1086;&#1081;  
&#1087;&#1086;&#1076;&#1079;&#1077;&#1084;&#1085;&#1099;&#1081;  
&#1075;&#1072;&#1088;&#1072;&#1078;,  
&#1086;&#1073;&#1089;&#1083;&#1091;&#1078;&#1080;&#1074;&#1072;&#1102;&#1097;&#1080;&#1  
081;&#1089;&#1103; &#1083;&#1080;&#1092;&#1090;&#1086;&#1084; &#1080;  
&#1086;&#1073;&#1077;&#1089;&#1087;&#1077;&#1095;&#1080;&#1074;&#1072;&#1102;&#1097;&#1  
080;&#1081; &#1084;&#1077;&#1089;&#1090;&#1072; &#1076;&#1083;&#1103; 6 - 8  
&#1072;&#1074;&#1090;&#1086;&#1084;&#1086;&#1073;&#1080;&#1083;&#1077;&#1081;.  
&#1050;&#1088;&#1086;&#1084;&#1077; &#1090;&#1086;&#1075;&#1086;,, &#1074;  
&#1074;&#1072;&#1096;&#1077;  
&#1088;&#1072;&#1089;&#1087;&#1086;&#1088;&#1103;&#1078;&#1077;&#1085;&#1080;&#1077;  
&#1087;&#1088;&#1077;&#1076;&#1086;&#1089;&#1090;&#1072;&#1074;&#1083;&#1103;&#1102;&#1  
090;&#1089;&#1103; &#1076;&#1074;&#1086;&#1081;&#1085;&#1086;&#1081;  
&#1075;&#1072;&#1088;&#1072;&#1078; &#1074;  
&#1086;&#1090;&#1076;&#1077;&#1083;&#1100;&#1085;&#1086;&#1084;  
&#1089;&#1086;&#1086;&#1088;&#1091;&#1078;&#1077;&#1085;&#1080;&#1080;,, &#1072;  
&#1090;&#1072;&#1082;&#1078;&#1077; 4 &#1084;&#1077;&#1089;&#1090;&#1072;  
&#1076;&#1083;&#1103; &#1087;&#1072;&#1088;&#1082;&#1086;&#1074;&#1082;&#1080;  
&#1089;&#1085;&#1072;&#1088;&#1091;&#1078;&#1080;  
&#1074;&#1084;&#1077;&#1089;&#1090;&#1077; &#1089;  
&#1087;&#1086;&#1076;&#1098;&#1077;&#1079;&#1076;&#1085;&#1086;&#1081;  
&#1076;&#1086;&#1088;&#1086;&#1078;&#1082;&#1086;&#1081;.  
&#1069;&#1083;&#1077;&#1075;&#1072;&#1085;&#1090;&#1085;&#1099;&#1077; &#1080;  
&#1087;&#1088;&#1086;&#1089;&#1090;&#1086;&#1088;&#1085;&#1099;&#1077;  
&#1078;&#1080;&#1083;&#1099;&#1077;  
&#1087;&#1086;&#1084;&#1077;&#1097;&#1077;&#1085;&#1080;&#1103; &#1089;  
&#1073;&#1080;&#1073;&#1083;&#1080;&#1086;&#1090;&#1077;&#1082;&#1086;&#1081; &#1080;  
&#1086;&#1090;&#1082;&#1088;&#1099;&#1090;&#1099;&#1084;  
&#1082;&#1072;&#1084;&#1080;&#1085;&#1086;&#1084;,  
&#1087;&#1088;&#1077;&#1082;&#1088;&#1072;&#1089;&#1085;&#1086;  
&#1086;&#1092;&#1086;&#1088;&#1084;&#1083;&#1077;&#1085;&#1085;&#1072;&#1103;  
&#1088;&#1077;&#1084;&#1077;&#1089;&#1083;&#1077;&#1085;&#1085;&#1080;&#1082;&#1072;&#1  
084;&#1080; &#1080;&#1079; &#1089;&#1086;&#1089;&#1085;&#1099;  
&#1082;&#1086;&#1084;&#1085;&#1072;&#1090;&#1072;,, &#1082;&#1091;&#1093;&#1085;&#1103;  
&#1089; &#1085;&#1072;&#1080;&#1083;&#1091;&#1095;&#1096;&#1080;&#1084;  
&#1086;&#1073;&#1086;&#1088;&#1091;&#1076;&#1086;&#1074;&#1072;&#1085;&#1080;&#1077;&#1  
084; &#1080;  
&#1091;&#1076;&#1080;&#1074;&#1080;&#1090;&#1077;&#1083;&#1100;&#1085;&#1086;&#1081;  
&#1072;&#1090;&#1084;&#1086;&#1089;&#1092;&#1077;&#1088;&#1086;&#1081;,  
&#1074;&#1089;&#1077; &#1101;&#1090;&#1086;  
&#1086;&#1090;&#1088;&#1072;&#1078;&#1072;&#1077;&#1090;  
&#1080;&#1079;&#1099;&#1089;&#1082;&#1072;&#1085;&#1085;&#1099;&#1081;  
&#1074;&#1082;&#1091;&#1089;,  
&#1053;&#1072; &#1074;&#1090;&#1086;&#1088;&#1086;&#1084;  
&#1101;&#1090;&#1072;&#1078;&#1077;  
&#1085;&#1072;&#1093;&#1086;&#1076;&#1103;&#1090;&#1089;&#1103;  
&#1089;&#1087;&#1072;&#1083;&#1100;&#1085;&#1080;,  
&#1075;&#1072;&#1088;&#1076;&#1077;&#1088;&#1086;&#1073;&#1085;&#1099;&#1077; &#1080;

&#1074;&#1072;&#1085;&#1085;&#1099;&#1077;  
&#1082;&#1086;&#1084;&#1085;&#1072;&#1090;&#1099;.  
&#1042;&#1090;&#1086;&#1088;&#1072;&#1103;  
&#1083;&#1077;&#1089;&#1090;&#1085;&#1080;&#1094;&#1072;  
&#1074;&#1077;&#1076;&#1077;&#1090; &#1074;  
&#1086;&#1073;&#1086;&#1089;&#1086;&#1073;&#1083;&#1077;&#1085;&#1085;&#1086;&#1077;  
&#1078;&#1080;&#1083;&#1086;&#1077;  
&#1087;&#1086;&#1084;&#1077;&#1097;&#1077;&#1085;&#1080;&#1077; &#1076;&#1083;&#1103;  
&#1087;&#1077;&#1088;&#1089;&#1086;&#1085;&#1072;&#1083;&#1072;.  
&#1041;&#1072;&#1089;&#1089;&#1077;&#1081;&#1085;  
&#1085;&#1072;&#1093;&#1086;&#1076;&#1080;&#1090;&#1089;&#1103; &#1085;&#1072;  
&#1087;&#1086;&#1076;&#1079;&#1077;&#1084;&#1085;&#1086;&#1084;  
&#1101;&#1090;&#1072;&#1078;&#1077;,, &#1090;&#1072;&#1084;  
&#1074;&#1089;&#1077;&#1075;&#1076;&#1072;  
&#1076;&#1085;&#1077;&#1074;&#1085;&#1086;&#1081; &#1089;&#1074;&#1077;&#1090;,  
&#1080;&#1084;&#1077;&#1077;&#1090;&#1089;&#1103; &#1089;&#1072;&#1091;&#1085;&#1072;.

OBJ\_KAUFPREIS: EUR 4100000  
OBJ\_WOHNFL: ca. 565 m2  
OBJ\_T\_ZIMMER: 13  
OBJ\_BAUJAHR: 1993  
OBJ\_BADEZIM: 4  
OBJ\_GRUNDSTFL: ca. 3886 m2  
OBJ\_COURTAGE: 3 %  
OBJ\_ZUSTAND: OBJ\_ZUSTAND7

OBJ\_GARAGE, OBJ\_KELLER, OBJ\_100,

OBJ\_EBK,

OBJ\_SAUNA, OBJ\_POOL, OBJ\_125

OBJ\_PARKETT, OBJ\_104,

OBJ\_KAMIN,

OBJ\_BALKON, OBJ\_TERASSE,

OBJ\_EINLIEGER,