

EXPOSÉ



Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

*** INVESTIEREN statt warten *** Solides Zweifamilienhaus zur Kapitalanlage



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 82319 Starnberg
Baujahr: 1970
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 153 m²
Nutzfläche (ca.): 70 m²
Grundstücksfläche (ca.): 700 m²
Garage: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis
auf Anfrage**

Claudia Bader Immobilien

Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg ° Tel.: 08151 666 555

Fax: 08151 79 196 ° info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

> Zweifamilienhaus
> Starnberg
> 5 Zimmer

> 153 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3281



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	82319 Starnberg - 10809188139
Baujahr	1970
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	153 m ²
Nutzfläche (ca.)	70 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	700 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	87,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	12.08.2036
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2017
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Provision für Käufer	3,57 % inkl. Mwst. Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf kommt diese attraktive Immobilie zur Kapitalanlage in gewachsener Wohnlage von 82319 Starnberg - Söcking mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung macht den Standort sowohl für Kapitalanleger als auch Mieter besonders attraktiv. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum trägt zusätzlich zur langfristigen Werthaltigkeit der Immobilie bei.

Daten und Fakten:

- Zweifamilienhaus mit Garagenanbau Baujahr 1970, Grundstück ca. 700 m²
- 2 Wohnungen im EG und ausgebauten DG, gesamt ca. 153 m² Wfl. + ca. 70 m² Nfl.
- EG: ca. 84 m², 4 Zimmer Wohnung, Küche mit Einbauten und E-Geräten, Bad mit bodengleicher Dusche, Gast -WC, Terrasse
- OG/DG: ca. 69 m² Studio/Loft mit Balkon, Küchenzeile und Bad mit bodengleicher Dusche

- KG: ca. 70 m² Nutzfläche, Heizraum, Waschraum, 4 teils tagesbelichtete Kellerräume

im Haus gesamt Parkett-/ Vinyl-/Stein- und Fliesenböden

Renovierungen/Modernisierungen:

3fach verglaste Holz-Alufenster 2019 mit elektrischen Außenrollos, Dachgeschoßausbau 2019 mit Innendämmung, Gasheizung 2017, Bäder neuwertig

Auf dem Grundstück ein älterer Schuppen / Garage

Mieteinnahmen p.A. EUR 33.000,-- zzgl. BK/HK, seit 2024 vermietet an 2 Mietparteien.

Lagebeschreibung:

82319 Starnberg am begehrten Starnberger See bietet eine perfekte Infrastruktur mit guten Schulen und Kindergärten, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, das Klinikum und Ärzte vieler Fachrichtungen garantieren gute medizinische Versorgung. Ideal ist die schnelle S-/ und Regionalbahnanbindung nach München und Tutzing, die A95 München - Garmisch sowie die A96 München - Lindau. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten auf dem Wasser und in der traumhaften Landschaft des bayrischen Voralpenlandes sowie das umfangreiche Gastronomie- und Sportangebot bieten gehobenen Lifestyle.

Sonstiges:

*** Energieausweis in Erstellung ***

Objektbilder:



Südostansicht

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Starnberg
- > 5 Zimmer

- > 153 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3281



Nordwestansicht



Flur Treppe OG DG



Schuppen Garage



OGDG Studio



Blick vom Balkon OGDG



OGDG Studio mit Küchenzeile

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Starnberg
- > 5 Zimmer

- > 153 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3281



OGDG Flur



Aufgang zum OGDG



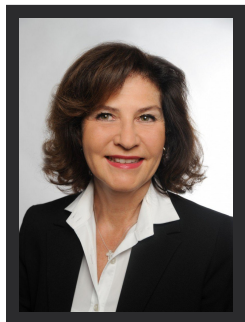
OGDG Studio Bad

Eckdaten

- > 153 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3281



Ansprechpartner:



Frau Gabriele von Wilmsdorff

Telefon: +49 8151 666555

Mobil: +49 179 4643113

E-Mail: info@starnbergersee-immobilien.de

Firmendaten:

Claudia BADER Immobilien

Inh. Frau Claudia Bader

Hauptstraße 21

82319 Starnberg

Tel: +49 8151 666 555

Mobil: +49 171 64 555 67

Fax: +49 8151 79 196

E-Mail: info@starnbergersee-immobilien.de

Webseite: www.starnberg-immobilien.de

Vertretungsberechtigter: Claudia Bader

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbebeerlaubnis gem. § 34 c GewO erteilt

durch das Landratsamt Starnberg

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 131290734

Berufskammer: IHK München

Aufsichtsbehörde laut § 34c GeWo:

Landratsamt Starnberg, Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg

Ihre Notizen: