

# EXPOSÉ



Claudia BADER Immobilien  
www.Starnbergersee-Immobilien.de

## \*\*\* Solide Kapitalanlage in begehrter Wohnlage \*\*\* Zweifamilienhaus in Starnberg



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 82319 Starnberg  
Baujahr: 1970  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 153 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 70 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 700 m<sup>2</sup>  
Garage: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis  
€ 1.190.000,-**

### Claudia Bader Immobilien

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

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

> Einfamilienhaus  
> Starnberg  
> 5 Zimmer

> 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 3282



## Objekteckdaten:

|                                           |                                    |
|-------------------------------------------|------------------------------------|
| Objektart                                 | Einfamilienhaus                    |
| Adresse                                   | 82319 Starnberg - 10809188139      |
| Baujahr                                   | 1970                               |
| Zimmerzahl                                | 5                                  |
| Wohnfläche (ca.)                          | 153 m <sup>2</sup>                 |
| Nutzfläche (ca.)                          | 70 m <sup>2</sup>                  |
| Grundstücksfläche (ca.)                   | 700 m <sup>2</sup>                 |
| Kaufpreis                                 | 1.190.000,- €                      |
| Garage                                    | ja                                 |
| Energieausweis                            | Verbrauchsausweis                  |
| Wesentlicher Energieträger                | Gas                                |
| Energieverbrauchskennwert                 | 87,70 kWh / (m <sup>2</sup> *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 solide 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 kleinem Garagenanbau Baujahr 1970, Grundstück ca. 700 m<sup>2</sup>
- 2 Wohnungen im EG und ausgebauten DG, gesamt ca. 153 m<sup>2</sup> Wfl. + ca. 70 m<sup>2</sup> Nfl.
- EG: ca. 84 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer Wohnung, Küche mit Einbauten und E-Geräten, Bad mit bodengleicher Dusche, Gast -WC, Terrasse

- OG/DG: ca. 69 m<sup>2</sup> Studio/Loft mit Balkon, Küchenzeile und Bad mit bodengleicher Dusche
- KG: ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Heizraum, Waschraum, 4 teils tagesbelichtete Kellerräume

im Haus gesamt Parkett-/ Vinyl-/Stein- und Fliesenböden, auf dem Grundstück ein älterer Schuppen / Garage

### Renovierungen/Modernisierungen:

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

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.

## Objektbilder:



Südansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg
- > 5 Zimmer

- > 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3282



Nordwestansicht



Flur Treppe OG DG



Schuppen Garage



OGDG Studio



Blick vom Balkon OGDG



OGDG Studio mit Küchenzeile

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg
- > 5 Zimmer

- > 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3282



OGDG Flur



Aufgang zum OGDG



OGDG Studio Bad

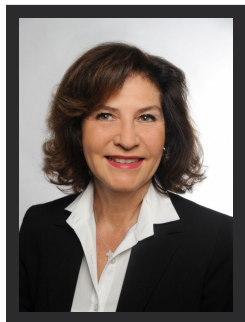
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg
- > 5 Zimmer

- > 153 m² Wohnfläche
- > Objektummer: 3282



**Ansprechpartner:**



**Frau Gabriele von Wilmsdorff**

**Telefon: +49 8151 666555**

**Mobil: +49 179 4643113**

**E-Mail:** [info@starnbergersee-immobilien.de](mailto: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](mailto:info@starnbergersee-immobilien.de)

Webseite: [www.starnberg-immobilien.de](http://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:**