

EXPOSÉ



Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

1-2 Familienhaus mit viel Raum für mehrere Generationen und Handwerker!

Nahe S-Bahnstation Starnberg-Nord - 82319 Starnberg



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 82319 Starnberg

Zimmerzahl: 9

Wohnfläche (ca.): 185 m²

Nutzfläche (ca.): 54 m²

Grundstücksfläche (ca.): 786 m²

Garage: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 985.000,-

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
> 9 Zimmer

> 185 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3286



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	82319 Starnberg - 10809188139
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	185 m ²
Nutzfläche (ca.)	54 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	786 m ²
Kaufpreis	985.000,- €
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	129,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	09.09.2036
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2015
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Erschließung	voll erschlossen

Provision für Käufer 2,38% Käuferprovision inkl. Mwst. aus dem Kaufpreis.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht dieses sonnige Anwesen mit einem 1-2 Familienhaus, bestehend aus einem renovierungsbedürftigen EFH Bj. 1947 und einem Anbauhaus aus dem Jahr 2009 der Fertigbaufirma Haas mit insgesamt 9 Zimmern, ca. 185m² Wohnfläche und ca. 54m² Nutzfläche in 82319 Starnberg, mit 786 m² Grundstück in familiärer und einkaufsnaher Lage.

Das HAAS-Fertighaus Haus 1, ist gestaltet als Anbau, E+D, Baujahr 2009 und verfügt über ca. 94m² Wohnfläche zzgl. Nfl.

Im EG: Entree mit Wohnzimmer und Wohnküche mit Ausgang Südterrasse, Gäste-WC, Windfang, Diele mit möglichem Übergang in den Keller des Altbaus.

Im OG: Zwei Schlafzimmer und ein Bad mit zwei Waschtischen, WC und Badewanne

Das renovierungsbedürftige Haus 2, E+D mit Keller, Baujahr 1947 mit ca. 90m² Wfl. und

ca. 54m² Nfl. steht auf der westlichen Seite des Anwesens - Aufteilung

wie folgt:

Im EG: Entree mit Wohnzimmer, Esszimmer/Arbeitszimmer, Wohnküche mit Ausgang zum Balkon, Diele mit Abstellraum Anschlüsse für potenzielles WC sind vorhanden.

Im OG: Zwei Schlafzimmer davon eines mit Balkon, Badezimmer, Kammer und ein Speicherraum unter den Dachschrägen.

Im KG: Zwei vollwertige Kellerräume, ein Heizkeller mit Gasheizung und Platz für eine hauswirtschaftliche Nutzung: Waschmaschine etc., Durchgang zum HAAS-Fertighaus.

Die Gasheizung aus dem Jahr 2015 versorgt beide Gebäude. Das Dach des Altbaus wurde 1998 erneuert. Auf dem Grundstück befindet sich eine geräumige Einzelgarage mit angebauten Schuppen, als auch ein komfortabler Carport und ein weiterer PKW-Stellplatz.

Für eine eventuelle Neubebauung des Grundstückes gilt Baurecht nach §34 und orientiert sich an der umliegenden Bebauung - Bebauung in der Umgebung: EFH, DHH und 3-Spänner.

Lagebeschreibung:

82319 STARNBERG am begehrten Starnberger See liegt im beliebten Münchner Süden mit kurzen Wegen über die BAB in die Münchner City und in die Alpen. In Starnberg sind alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten vor Ort. Eine attraktive Stadt mit großer Kaufkraft und beliebt bei Kapitalanlegern und Investoren. Das Grundstück liegt 10 Gehminuten von der S-Bahnstation Starnberg-Nord entfernt. In unmittelbarer Nähe liegen diverse Einzelhandelsgeschäfte und Sportstätten. Das naheliegende Naherholungsgebiet Leutstettener Moos/Würm ist zu Fuß erreichbar.

Objektbilder:



Wohnküche Ansicht 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg
- > 9 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3286



Wohnküche Ansicht 2



Schlafzimmer 2



Wohnzimmer



Bad



Schlafzimmer 1



Diele mit Treppenhaus EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg
- > 9 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3286



Wohnbereich 1 Altbau



Schlafzimmer 2 Altbau



Wohnbereich 2 Altbau



Süd-Ostansicht mit Terrasse und Garten



Schlafzimmer 1 Altbau



Ansicht von der Straße

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg
- > 9 Zimmer

- > 185 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3286



Gäste-WC

Eckdaten

- > 185 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3286



Ansprechpartner:



Herr Michael Laub

Telefon: +49 8151 666-555

Mobil: +49 177 7784077

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: