

EXPOSÉ



Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

Architektenhaus in ruhiger Lage Großzügiges Wohnen in 82319 Starnberg-Söcking



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 82319 Starnberg

Baujahr: 2006

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 207 m²

Grundstücksfläche (ca.): 650 m²

Nebenkosten (ca.): 470,- €

Garage: ja

Garage: Anzahl 2

**Kaltmiete
€ 3.950,-**

Claudia Bader Immobilien

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

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

> Doppelhaushälfte
> Starnberg
> 5 Zimmer

> 207 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3279



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	82319 Starnberg - 10809188139
Baujahr	2006
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	207 m²
Grundstücksfläche (ca.)	650 m²
Kaltmiete	3.950,- €
Nebenkosten (ca.)	470,- €
Garage	ja
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	33,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	24.07.2036
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2026
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
klimatisiert	ja

Objektbeschreibung:

Vermietet wird diese ruhig gelegene, moderne Architekten-Doppelhaushälfte mit 5 Zimmer, mit zwei Gärten (Nord/Süd) mit EG und DG in Komfort-Ausstattung. Das außergewöhnliche Doppelhaus wurde von den Eigentümern selbst geplant. Die durchdachte, großzügige Raumaufteilung mit offener Wohnküche und großen Fensterflächen vermittelt einen hohen Wohnkomfort und ist perfekt geeignet für WOHNEN und ARBEITEN. Es wurde darauf geachtet, dass viel Licht in die einzelnen Zimmer fällt, es hell und gemütlich ist.

Die Aufteilung:

- o ca. 207 m² Wohnfläche auf 2 Etagen, 5 Zimmer
- o EG: Wohnküche ca. 41 m² und Wohnzimmer ca. 44 m² mit Zugang zur ca. 20m² südlichen Gartenterrasse und Gärten, Bad mit Dusche und WC, Garderobe, Technikraum mit Tresor, Heizungsraum (Wärmepumpe) mit HWR, großzügige Diele, separate Abstellfläche
- o OG: 3 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und WC, große Diele, Doppelgarage mit E-Wallbox und Galerie

Die Ausstattung mit vielen Finessen, u.a.:

- o Großer Nord- und Südgarten
- o Holzparkettböden im gesamten Bereich
- o Einbauküche in hoher Komfort-Qualität mit hochwertigen E-Geräten
- o neu geflieste Bäder
- o neue Wärmepumpenheizung mit Fußbodenheizung
- o Klimaanlage im Wohnzimmer und einem Schlafzimmer
- o großzügige Doppelgarage mit E-Wallbox und davorliegendem KFZ-Stellplatz im Freien (im Mietpreis inbegriffen)
- o SAT-Anlage verfügbar; Netzwerk-Anschlüsse
- o Brandmeldezentrale - Upgrade zur Einbruchsanlage möglich!

Da die Bäder zurzeit neu gefliest werden sind keine Bilder dem Exposé beigelegt. Der Mietvertrag sieht eine Staffelmietvertragsvereinbarung von nur 2% p.a. vor. In der Vorauszahlung zu den Nebenkosten sind u.a. die grundsätzliche Wartung der Klimaanlage und der Wärmepumpe, die Grundgebühr für die Brandmeldezentrale, als auch das Heckenschneiden durch einen professionellen Gärtner inkludiert.

Lagebeschreibung:

82319 Starnberg - Söcking - am nördlichen Ufer des Starnberger Sees in der Kulturlandschaft des Fünfseenlandes, gehört zu den begehrtesten Wohnlagen vor den Toren der Landeshauptstadt München mit einer sehr guten Anbindung zur BAB A952 in Richtung München. Die Immobilie liegt ruhig und diskret in einem Villenviertel. Die Seepromenade, als auch der Bahnhof Starnberg (S-Bahn/Regionalbahn), sind in nur wenige Minuten mit einer Busverbindung komfortabel erreichbar. Vor Ort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, bodenständige und gehobene Gastronomie. Der SEE mit seinen vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und mehreren landschaftlich bekannten Golfplätzen bietet gehobenen Lifestyle.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Starnberg
- > 5 Zimmer

- > 207 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3279



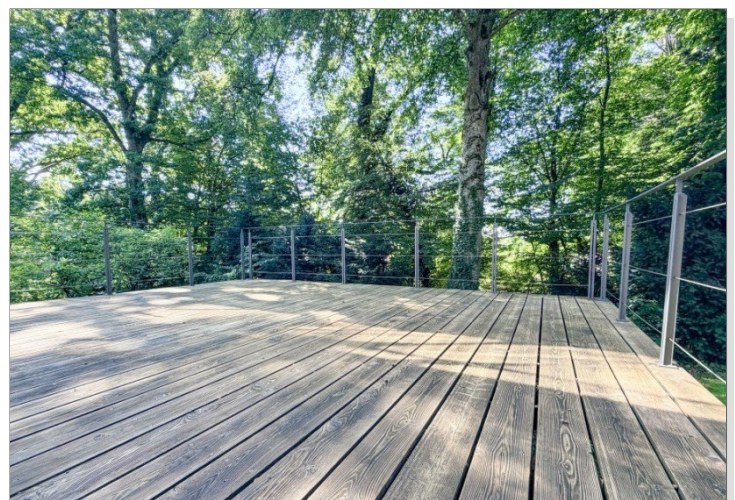
Wohnzimmer



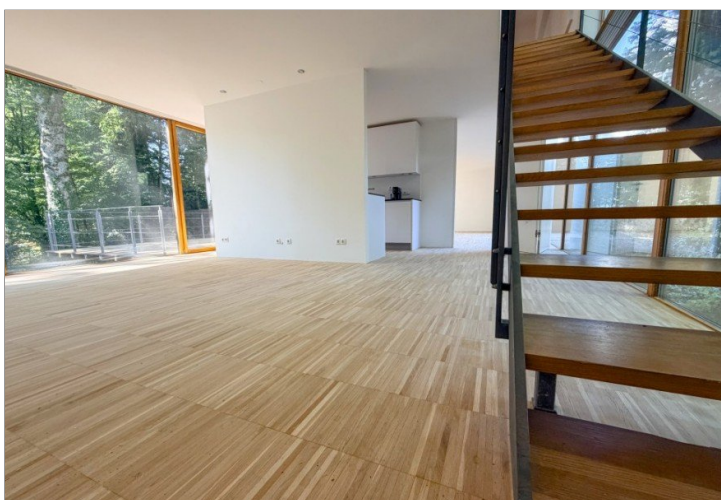
Küchenzeile



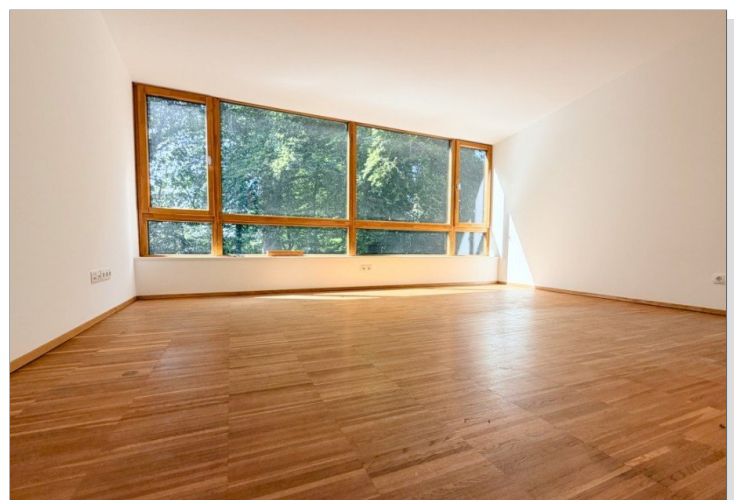
Wohnzimmer



Gartenterrasse



Wohnküche



Schlafzimmer 1

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Starnberg
- > 5 Zimmer

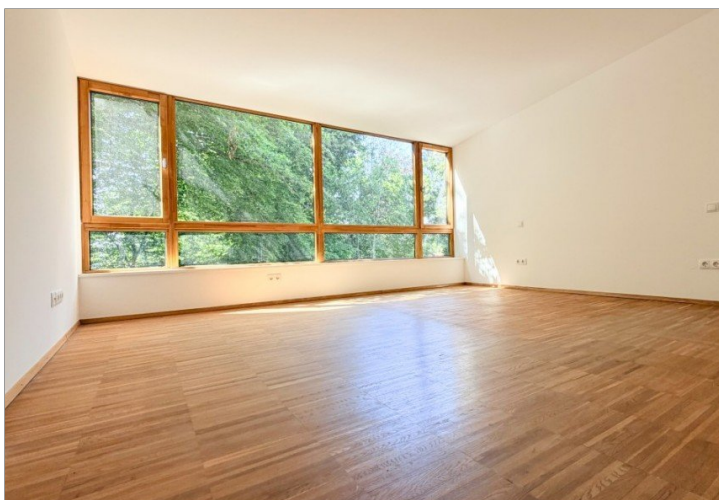
- > 207 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3279



Schlafzimmer 2



Eingangsbereich



Schlafzimmer 3



Doppelgarage



Nordgarten

Eckdaten

> 5 Zimmer

> Objektnummer: 3279



Ansprechpartner:



E-Mail: info@starnbergersee-immobilien.de

Firmendaten:

82319 Starnberg

Webseite: www.starnberg-immobilien.de

Berufskammer: IHK München

Landratsamt Starnberg , Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg

Ihre Notizen: