Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

EXPOSÉ

Architektenhaushälfte mit großem Grundstück - IDYLLE in königlicher Nachbarschaft

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 82319 Starnberg
Baujahr: 2007
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 192 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.220 m²
Garage: ja
Stellplätze: ja
Stellplatzart: Tiefgarage

VERKAUFT
€ 1.670.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg ° Tel.: 08151 666 555
Fax: 08151 79 196 ° info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Starnberg
> 5 Zimmer
> 192 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3239

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	82319 Starnberg - 10809188139
Baujahr	2007
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	192 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.220 m²
Kaufpreis	1.670.000,- €
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 2
Energieausweis Baujahr	2007
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Provision für Käufer	2,38 % Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Individuell und hell präsentiert sich diese attraktive Architekten-Haushälfte mit sonnigem, Süd West ausgerichtetem Grundstück in idyllischer Lage mit zauberhaftem Blick in 82319 Starnberg - Leutstetten.
Genießen Sie das behagliche Wohlfühlambiente, die Sonne auf der lauschigen Terrasse und gemütliche Stunden am Kamin ganz nach der Devise: Heimkommen und Durchatmen.

Das in solider, hochwertiger Massiv-Bauweise mit Solaranlage und Wärmepumpe konzipierte Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zum Wohnen mit der Familie mit begehrter Privatsphäre.

Daten und Fakten, Aufteilung und Ausstattung:
Baujahr 2007, ca. 192 m² Wfl. zzgl. Nfl. 4 - 5 Zimmer + Hobbyraum, ca. 1.220 m² gesamt Grundstück - teils Außenbereich.
EG: geräumige Diele mit Garderobeneinbau und Gast-WC, äußerst großzügiger, ca. 52 m² Wohnraum mit Wintergarten, Kamin und Ausgang zur sonnigen Terrasse und in den angelegten Garten, offene Küche mit hellen Einbauten und E-Geräten
OG: 3 Schlafzimmer, jeweils mit Galerie und Ausgang zum durchgehenden Balkon, 1 Bad ensuite mit Wanne und sep. WC und 1 Bad mit Dusche/WC
UG: ein großer ca. 43m² Hobbyraum, 1 Haustechnik-/ HW Raum, 1 Kellerraum, 1 kl. Abstellraum und praktischer Zugang zur TG mit 2 TG-Stellplätzen.

Der Garten bietet traumhafte Sitzplätze zum Relaxen und genug Platz für´s eigene Gemüse-/ und Kräuterbeet sowie einen Raum für Fahrradräder und Gartengeräte. Interessant und Besonders: das angrenzende Grundstück als wertvolle INVESTITION in die Zukunft

Im Haus gesamt Eichenparkett und Fliesenböden, besonders hervorzuheben ist die sehr gute Wärmedämmung des Hauses, Solaranlage und Luft Wärmepumpe garantieren niedrige Energiekosten.

Das Haus ist ab 01.11.2025 leer und verfügbar

Lagebeschreibung:

Absolut ruhig, idyllisch und naturnah gelegen ist 82319 Starnberg - Leutstetten, ca. 3 km vom Zentrum Starnberg mit mit S-Bahnanschluß und perfekter Infrastruktur.
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:

Im Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

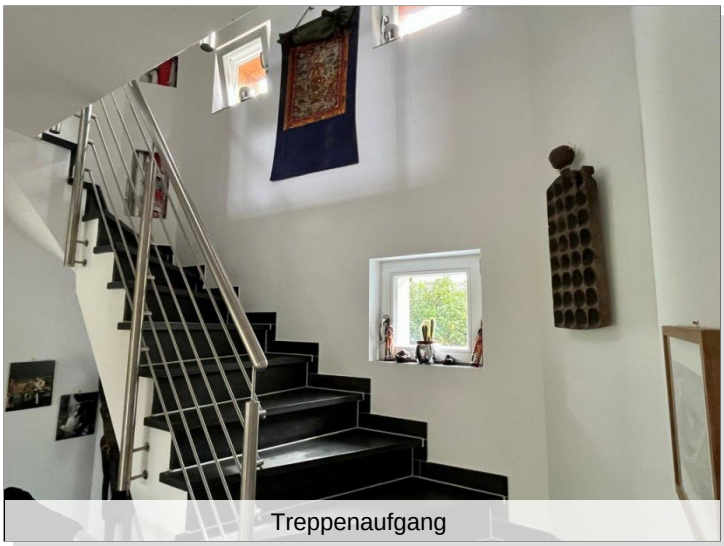
Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg
Tel.: 08151 666 555 ° Fax: 08151 79 196
info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

Eckdaten

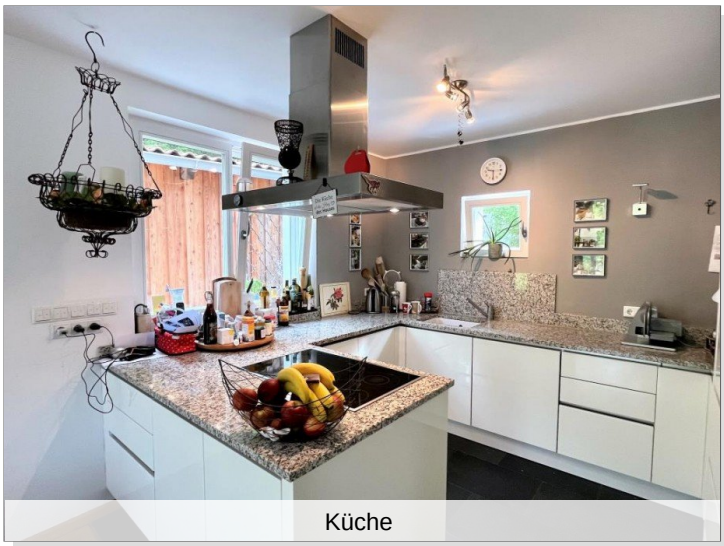
> Doppelhaushälfte
> Starnberg
> 5 Zimmer
> 192 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3239

Süd West Ansicht

Wohnen Essen

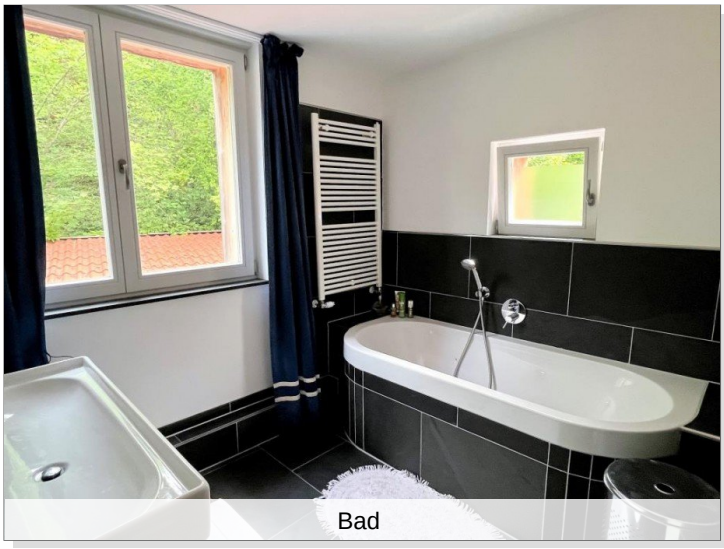


Treppenaufgang



Küche

IMG_0271



Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg
Tel.: 08151 666 555 ° Fax: 08151 79 196
info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Starnberg
> 5 Zimmer
> 192 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3239

Terrasse

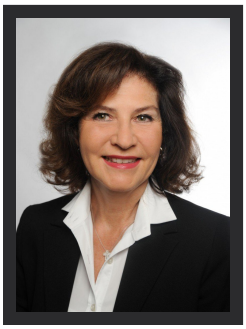
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg
Tel.: 08151 666 555 ° Fax: 08151 79 196
info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Starnberg
> 5 Zimmer
> 192 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3239

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: Gewerbeerlaubnis 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026