Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

EXPOSÉ

Großes HAUS zum MODERNISIEREN 1-2 Familienhaus ländlich - 82319 Starnberg



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 82319 Starnberg
Baujahr: 1963
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 166 m²
Nutzfläche (ca.): 86 m²
Grundstücksfläche (ca.): 976 m²
Garage: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 985.000,-

© 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

> Einfamilienhaus
> Starnberg
> 6 Zimmer
> 166 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3277



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	82319 Starnberg
Baujahr	1963
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	166 m²
Nutzfläche (ca.)	86 m²
Grundstücksfläche (ca.)	976 m²
Kaufpreis	985.000,- €
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	247 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	05.07.2032
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1993
Unterkellert	ja
Befeuerung	Öl
Erschließung	voll erschlossen
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt. Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf kommt, ruhig und sonnig gelegen, dieses rechteckige Grundstück mit 976 m² und großem Hausbestand, in gesuchter Dorf-Lage zum Verkauf und lädt zum entspannten Verweilen, Spielen und "Garteln" ein.

Das auf dem Grundstück stehende 1-2 Familienhaus, Bj. 63 lt. Energieausweis, in teils Baujahres bedingtem Zustand - hat gesamt großzügige ca. 166 m² Wohnfläche zzgl. Nfl., ist unterkellert und wird mit einer Öl-Zentralheizung befeuert. Es bietet sich an, das Haus bzw. die vorhandenen Wohnungen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß sowie den Keller zu modernisieren - eine ideale Immobilie für kreative Handwerker bzw. WOHNEN und Arbeiten oder: ALLE unter einem Dach. Energieausweis zur Immobilie liegt vor.

Die derzeitige Aufteilung der Immobilie erlaubt zwei voneinander getrennte Wohnungen mit identischen Grundrissen, jeweils 3 Zimmer und einer Wohnküche. Bei den Bädern mit Dusche oder Badewanne ist das WC jeweils separiert. In den Wohnräumen sind Parkettböden verlegt. Das Erdgeschoß sowie das Obergeschoß haben über das jeweilige Wohnzimmer eine angebundene Süd-Terrasse mit Abendsonne pur, bzw. einen Süd-Balkon. Im Jahre 2006 sind im und am Haus verschiedene Investitionen getätigt worden: z.B. neue Kunststofffenster, das Dach wurde 2006 erneuert, die Holzschalung wurde 2016 ausgetauscht. Neben dem Haus befinden sich eine Einzel- sowie eine Doppelgarage mit einem großen Garagenvorplatz.

Der Bebauungsplan ermöglicht zusätzlich einen Anbau des Altbestandes bzw. die Vergrößerung der vorhandenen Wohnungen, auch ein Neubau mit zwei Vollgeschossen und einer GF von 240 ist eine mögliche Alternative.

Lagebeschreibung:

82319 Starnberg OT Perchting, nur ein paar Kilometer von der Kreisstadt Starnberg und dem Starnberger See entfernt, hat sich zu einem attraktiven, ländlich geprägtem Wohnort entwickelt. Die Nähe zum Starnberger See und zu BAB 95 Garmisch-Partenkirchen lädt zu verschiedenen Wassersportmöglichkeiten und zu erholsamen Spaziergängen ein. Die Verkehrsanbindungen -A99- ist ausgezeichnet, es gibt auch eine stündliche Busverbindung zum Bahnhof Starnberg, von wo aus man mit der S-Bahn bequem in 30 Minuten im Münchner Zentrum ist. Alle Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in kurzer Entfernung in Starnberg und Söcking. Auch Ärzte, Schulen, Kindergärten finden sich in näherer Umgebung.

Objektbilder:



Grundstück

© 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

> Einfamilienhaus
> Starnberg
> 6 Zimmer
> 166 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3277





3 Garagen



Straße



Eingang



Gartenhaus



Nordseite



Westseite

© 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

> Einfamilienhaus
> Starnberg
> 6 Zimmer
> 166 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3277

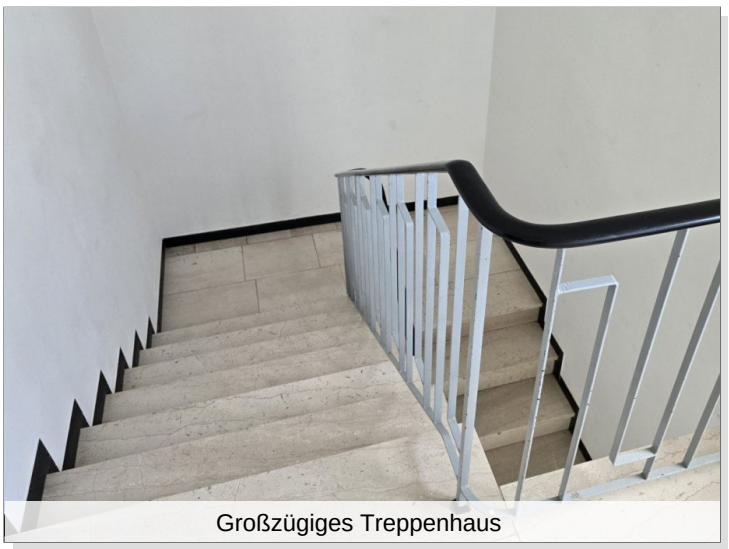




Terrasse



Weitblick



Großzügiges Treppenhaus

© 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

> Einfamilienhaus
> Starnberg
> 6 Zimmer
> 166 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3277



Ansprechpartner:

Herr Tony Lehnet

Telefon: +49 8151 78340
Mobil: +49 171 6834280
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