



EXPOSÉ

Kleines Haus - Große Aussichten: Grünlage mit Blick zu Wald und Wiesen



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 82319 Starnberg

Baujahr: 1962

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 102 m²

Nutzfläche (ca.): 66 m²

Gesamtfläche (ca.): 102 m²

Grundstücksfläche (ca.): 502 m²

Energieausweis Baujahr: 1962

VERKAUFT
€ 699.500,-

> Doppelhaushälfte
> Starnberg
> 4 Zimmer

> 102 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3182



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	82319 Starnberg - 10809188139
Baujahr	1962
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	102 m ²
Nutzfläche (ca.)	66 m ²
Gesamtfläche (ca.)	102 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	502 m ²
Kaufpreis	699.500,- €
Energieausweis Baujahr	1962
Unterkellert	ja
Erschließung	voll erschlossen
Provision für Käufer	2,38 inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf kommt diese Doppelhaushälfte mit wunderbarem sonnigem Grundstück in guter Stadtrandlage. Sie liegt in einer verkehrsberuhigten Wohngegend am südwestlichen Rand von Starnberg. Zu den Lebensmittelgeschäften nur wenige Gehminuten, Kindergarten ca. 450 Meter, Grundschule 1,5 km, Gymnasium 2 km, Bahnhof und Starnberger See 1,8 km. Bushaltestelle zum Bahnhof See in 200 m.

Die kompakte Doppelhaushälfte wurde stets Instandgehalten, sie bietet geräumigen Wohnraum für die kleine Familie oder Paare mit 3 Schlafzimmern. Der großzügige und schön angelegte Süd-/Südwest Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Sonnen, und Spielen für Ihre Kinder. Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe am Wohngebietsrand - mit Blick über Wiesen und Felder und dortigen traumhaften Sonnenuntergängen.

Daten und Fakten:

- o Baujahr ca. 1962, ca. 502 m² Grund, ca. 102 m² Wfl., zzgl. Nfl. 44 m² KG u. ca 12 m² Terrasse
- o EG: Offener Wohn-/Ess- und Kochbereich m. EBK 2012, Gäste- WC
- o Überdachter Freisitz auf der Südwestterrasse
- o OG: 3 Schlafzimmer, Austritt zum kleinen Süd Balkon, Bad mit Fenster und Badewanne
- o Dachspeicher ca. 40 m² Grundfläche, Dachneigung 28 °, Stehhöhe mittig ca. 2,20
- o KG: 1 Lagerraum, 1 Kellerraum, 1 Öltankraum, 1 Waschkraum, 1 Außentreppe
- o 1 Garage, Bankira Holzterrasse ca. 2020, kl. Gartenhaus u.

Nebenabstellraum

- o Austausch der Fenster ca. 1990/2010
- o Energiekennwert 130,3 kWh/(m²oa), Ölzentralheizung mit Luftherwärmung als Raumheizung

Einige Details:

Diese charmante Doppelhaushälfte ist durch die großen Holzfenster (Erneuerung 1990/2010) lichterfüllt. Der Holzbelag im Außenbereich erstreckt sich über die gesamte Terrasse, einschließlich dem transparentüberdachten Freisitz. Der schöne Süd-/Südwest Garten ist ein wahres Paradies und bietet Platz zur Entfaltung und besticht durch die Offenheit zur Natur.

Erfreuen Sie sich Tag für Tag an Ihrem neuen Zuhause in der Nähe zum Naturschutzgebiet des Masinger Bachtals.

Das Haus wurde 1962 auf einem Betonkeller in Massivbauweise mit Außenwänden aus Ziegeln 30 cm erstellt, die Innenwände aus 8 / 17 cm. Die Innenwände im EG und OG sind ca. 2,45 cm hoch, die Geschossdecken sind aus Stahlbeton. Etliche Fenster wurden in den Neunziger Jahren erneuert, einige weitere neuwertige Kunststofffenster mit 2-fach Isolierung ca. 2010 eingesetzt. Die Bodenbeläge sind mit Fliesen im Dielen und Eingangsbereich in lichtgrau belegt. Außerdem Eichen-Stabparkett weiß gekalkt im Wohnzimmer und in den 3 Schlafräumen. Die Modernisierung des Badezimmers im OG steht an, sowie Schönheitsreparaturen durch Abschleif der Holzböden und ggfls. der Einbauküche. ZUSÄTZLICHE Ausbaureserve : Hoher (Firststehhöhe: 2,25 m) bestehender Dachspeicher mit einer Grundfläche von ca. 55 m².

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 Lebensstandard.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Starnberg
- > 4 Zimmer

- > 102 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3182



Der Nachbar - Die Natur



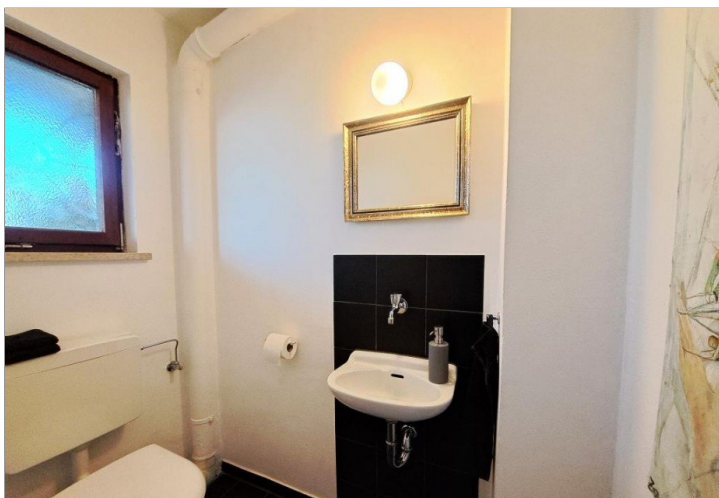
Großes Kinderzimmer



Offene Küche mit Spiegelschränken



Blick vom 1. OG



Gäste WC EG

