



Claudia BADER Immobilien  
www.Starnbergersee-Immobilien.de

## EXPOSÉ

# LEBENSWEIT in begehrter Ruhelage - Bequemes WOHNEN in 82319 Starnberg



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 82319 Starnberg  
Baujahr: 1971  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 154 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 780 m<sup>2</sup>  
Garage: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Öl, Solar

**Kaufpreis**  
**€ 1.525.000,-**

**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  
> 4 Zimmer

> 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 3241



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	82319 Starnberg - 10809188139
Baujahr	1971
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	154 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	780 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.525.000,- €
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl, Solar
Endenergiebedarf	227,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	17.10.2035
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1971
Unterkellert	ja
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl, Solar
Provision für Käufer	2,38 % Käuferprovision inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

In ruhiger, begehrter Wohnlage von 82319 Starnberg - Söcking steht dieses individuelle Einfamilienhaus mit zauberhaftem Garten mit Apfelbäumen und wertvoller Privatsphäre zum Verkauf. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und 2 Familienhäusern.

Das charmante Haus, Baujahr 1971, bietet einen funktionalen Grundriss, wurde laufend gepflegt und instandgehalten und befindet sich weitestgehend in baujahresbedingtem Zustand. Erwecken Sie diese Immobilie zu neuem Leben, mit eigenen Ideen zur Modernisierung, für Um- und Erweiterungsbauten oder planen Sie Ihr NEUES Traumhaus nach § 34 umliegende Bebauung.

Ausstattung, Daten und Fakten:

- o ca. 780 m<sup>2</sup> sonniges, ruhiges Grundstück mit Süd-Ost und Süd-West Ausrichtung
- o ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. gr. Nfl., großzügige, überdachte Süd Terrasse
- o im EG großer, giebelöffener Wohnraum mit Galerie, Küche und

Essdiele, 2 Bäder, 3 Schlafzimmer

o DG ausbaufähig mit ca. 70 m<sup>2</sup> Ausbaureserve, derzeit Speicher  
o KG mit Hobbyraum, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum und Heizraum mit Ölheizung Bj 1993

o Doppelgarage, Gartenhaus mit darunter liegendem Personenschutzraum

Das Ortsteilzentrum mit sämtlichen Versorgungsmöglichkeiten, wie Supermarkt, Bäcker, Bank, Apotheke, Kindergarten und Grundschule ist in wenigen Gehminuten erreichbar, in unmittelbarer Nähe liegt der geschützte Grüngürtel, sehr gute öffentliche Anbindung per Bus zu den S-Bahn-Stationen in Starnberg, nach Tutzing (Realschule, Gymnasium) und nach Herrsching (Realschule). Die Autobahnen München-Lindau (A96) und München Garmisch (A95) sind schnell zu erreichen.

## 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 bayerischen Voralpenlandes sowie das umfangreiche Gastronomie- und Sportangebot bieten gehobenen Lifestyle.

## Objektbilder:



Gartenansicht Starnberg

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg
- > 4 Zimmer

- > 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3241



Gartenhaus mit Schutzraum Starnberg



Privatweg



Wohnen



Nordostansicht



überdachte Terrasse Starnberg



Garage

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg
- > 4 Zimmer

- > 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3241



Galerie



Schlafzimmer 1 EG



Bad EG

