EXPOSÉ

Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

NUR noch 1 DHH verfügbar - kurzer Weg nach München + Starnberg - GESUND und Nachhaltig Wohnen







ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 82319 Starnberg
Baujahr: 2027
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 158 m²
Nutzfläche (ca.): 50 m²
Grundstücksfläche (ca.): 192 m²
Wesentlicher Energieträger: Luft-/Wasser-Wärm
Energieausweis Baujahr: 2027

Kaufpreis
€ 998.000,-

© 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
> 6 Zimmer
> 158 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3289



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	82319 Starnberg - 10809188139
Baujahr	2027
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	158 m²
Nutzfläche (ca.)	50 m²
Grundstücksfläche (ca.)	192 m²
Kaufpreis	998.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	2027
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	Erstbezug
Provision für Käufer	käuferprovisionsfrei

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche NEUBAU-Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen mit nachhaltiger Bauweise auf höchstem Niveau.

In ruhiger, idyllischer Lage von 82319 Starnberg - Wangen entsteht ein Zuhause, das durch seine ökologische Lehmbauweise ein besonders gesundes Raumklima schafft und gleichzeitig höchsten Wohnkomfort bietet. Das funktionale Material speichert tagsüber Wärme und gibt sie nachts wieder ab. Gleichzeitig reguliert Lehm die Luftfeuchtigkeit und sorgt so für ein ausgeglichenes Raumklima.
Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Architektur mit klaren Linien, natürliche Materialien prägen das gesamte Wohngefühl und sorgen für eine warme, angenehme Atmosphäre.

82319 Starnberg - Ortsteil Wangen liegt verkehrsgünstig und staufrei zwischen München und Starnberg mit perfekter Anbindung auf die A95 sowie in unmittelbarer Nähe zur begehrten und bekannten MIS - Munich International School, nach Starnberg Zentrum mit S-Bahnanschluß ca. 6 Km, zum Badegelände
Percha - Beach ca. 5 Km.

Genießen Sie die Nähe zur Natur und die zauberhaft idyllische, ländliche Umgebung mit Wiesen, Wald und Feldern mit kurzen Wegen nach München und Starnberg

Daten Fakten und Highlights:

o Grundstücksanteil ca. 192 m², EG+OG+DG+UG
o ca. 158 m² Wfl., 6 Zimmer, 2 Bäder, Gast-WC, Speisekammer, Terrasse und Garten
o nicht ausgebautes Dachgeschoß, 2 Gauben, Vorbereitung für PV-Anlage
o Fenster und Fenster-Türen aus Holz mit 3-facher Wärmeschutzverglasung mit Sonnenschutz,
o Parkettböden nach Bemusterung, Holzinnentüren nach Bemusterung
o große, bodengleiche Duschen, Sanitärgegenstände, Fliesen und Fugen nach Bemusterung
o Wärmeerzeugung durch Luft-Wärmepumpe mit Pufferspeicher, Fußbodenheizung
o 2 Stellplätze mit Vorbereitung für Wallbox
o Massivbauweise aus ungebrannten Lehmsteinen mit 30 cm Außenwandstärke
o Standard gem. aktuellem GEG
o unterkellert - auf Wunsch Dachgeschoßausbau möglich

Lagebeschreibung:

82319 Starnberg - Wangen liegt im beliebten "Grün"-Gürtel von Starnberg und München mit kurzen Wegen auf die BAB A95 München - GAP, an das Ostufer des Starnberger Sees und nach Starnberg mit perfekter Infrastruktur, vielseitigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten, Ärzten und modernem Klinikum, gehobener und bodenständiger Gastronomie, Schulen, Kindergärten sowie schneller S-Bahn Anbindung nach MÜNCHEN und Tutzing.

Objektbilder:



Haus 1 fertiggestellt

© 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
> 6 Zimmer
> 158 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3289





Ostansicht Starnberg



Vision Wohnen Starnberg



Ostansicht Starnberg

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

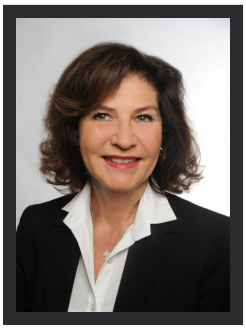
Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg
Tel.: 08151 666 555 ° Fax: 08151 79 196
info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Starnberg
> 6 Zimmer
> 158 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3289



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