Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

EXPOSÉ

RARITÄT für Liebhaber im Herzen von Starnberg
HISTORIENCHARME mit Perspektive für Visionäre



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 82319 Starnberg
Baujahr: 1863
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 250 m²
Grundstücksfläche (ca.): 978 m²
Garage: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 2.550.000,-

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Starnberg
> 7 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3290



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	82319 Starnberg - 10809188139
Baujahr	1863
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	250 m²
Grundstücksfläche (ca.)	978 m²
Kaufpreis	2.550.000,- €
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	167 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	29.10.2036
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1863
Anzahl der Einheiten	2
Gewerbeeinheiten	2
Badezimmer	3
WC	1
Befeuerung	Gas
Alt- / Neubau	Altbau
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. Mwst.

Objektbeschreibung:

Im Herzen von Starnberg bietet sich diese besondere Gelegenheit für Altbauliebhaber und heimatverbundene Investoren mit Blick in die Zukunft.

Starnberg zählt zu den gefragten Wohn- und Immobilienlagen im Süden von München. Die Verbindung aus urbaner Infrastruktur, hoher Lebensqualität sowie der beliebte Starnberger SEE macht die Kreisstadt zu einem begehrten Standort für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Das attraktive, historische Gebäude mit 2 Ladengeschäften und 2 Wohnungen befindet sich auf einem reizvollen Eckgrundstück in zentraler Stadtlage, alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergärten, Schulen, S-Bahnhöfe und das Seeufer befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das ehemalige Landhaus präsentiert sich heute äußerst gepflegt und charmant für individuelles Wohnen mit Altbaucharme sowie als Kapitalanlage mit seriösen Mieteinnahmen.

Daten und Fakten:
o ca. 978 m² Grundstück, 2 Ladengeschäfte, 2 helle Wohnungen, gesamt ca. 250 m² Fläche
o Baujahr 1863, saniert in den 60ger Jahren mit Ausbau der Ladengeschäfte
o Umbau / Ausbau 1. OG + Dachgeschoss 1999 unter Berücksichtigung erhaltenswerter Elemente
o EG: 1 Laden ca. 48 m², 1 Laden ca. 43,5 m²
o OG+DG: 4 - 5 Zimmer Wohnung mit großem Südbalkon und Kaminanschluss, Küche, 2 Bäder ca. 112 m²
o DG: 1 - 2 Zimmer Wohnung, Küche ca. 42 m²
o Holzfenster, Gasetagenheizungen
o Gewölbekeller, Remise, große Garage

Die Läden sind seriös vermietet, Mieteinnahmen p.A. EUR 32.460,-- inkl. umlagefähiger BK
Die Wohnungen werden von der Familie genutzt, Mieteinnahme p.a. EUR 14.640,--

Das vielversprechende Eckgrundstück bietet 2 entscheidende Qualitäten: die Attraktivität der etablierten innerstädtischen Lage und die Möglichkeit, ein zukunftsorientiertes Immobilienprojekt zu realisieren. Ob hochwertiger Wohnungsbau oder ein architektonisch anspruchsvolles Mehrfamilienhaus - dieses Grundstück bietet eine interessante Grundlage für die Entwicklung IHRES individuellen Immobilienkonzepts bebaubar nach B-Plan, GFZ 1,1

Lagebeschreibung:

82319 Starnberg am begehrten Starnberger SEE bietet eine sehr gute Infrastruktur und hohen Freizeitwert. Luftlinie ca. 100 m entfernt von der von uns angebotenen Immobilie ist der beliebte SEE mit seiner Promenade, ein Eldorado für kaufkräftige Touristen und Münchner. Das Starnberger Zentrum ist geprägt von einem interessanten Branchenmix mit attraktiven Geschäften, Banken, Ärzten, Apotheken, chicen Boutiquen, Cafes und Restaurants. Alle Einkaufsmöglichkeiten, der belebte Kirchplatz und beide S-Bahnhöfe liegen in unmittelbarer Nähe.

Objektbilder:

© 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

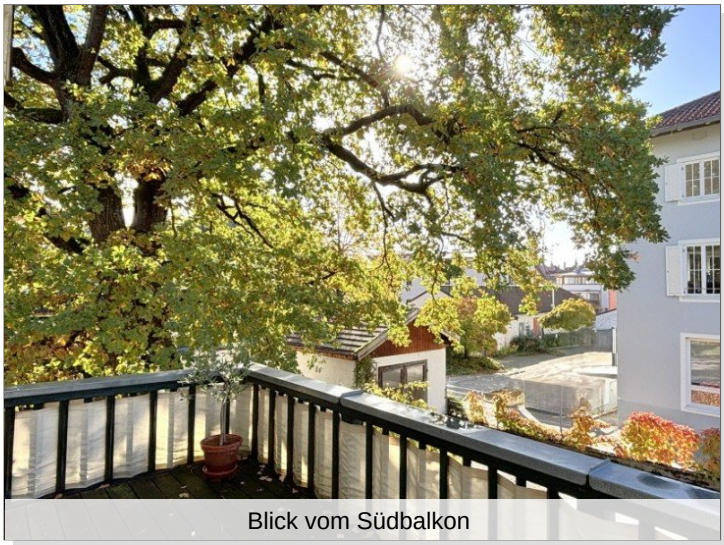
Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Starnberg
> 7 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3290

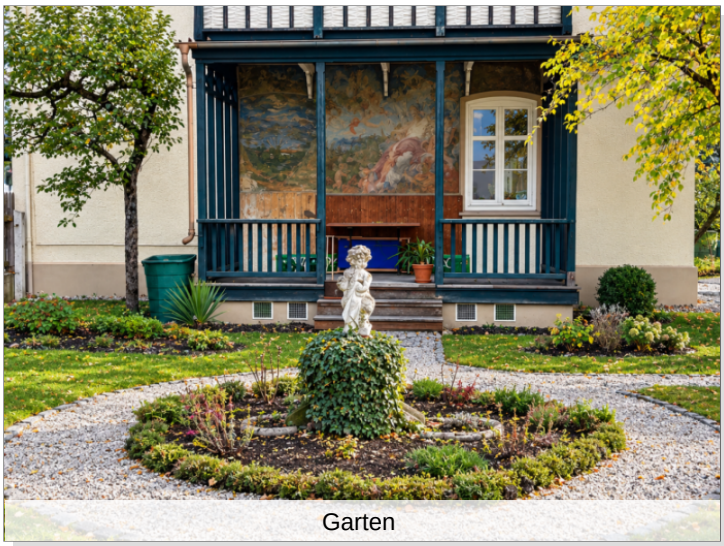




Westansicht



Blick vom Südbalkon



Garten



Erker 1. OG



Ostansicht



Remise

© 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



> Mehrfamilienhaus
> Starnberg
> 7 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3290



Originaltreppe

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Starnberg
> 7 Zimmer
> 250 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3290



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