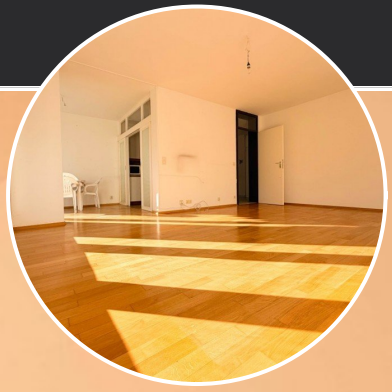
EXPOSÉ

Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

Ruhiges Wohnen am Landschaftsschutzgebiet - 82319 Starnberg
Große sonnige Süd-Loggia - Schwimmbad und Sauna inklusive!



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 82319 Starnberg
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 85,12 m²
Gesamtfläche (ca.): 85,12 m²
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 1
Stellplatzart: Tiefgarage

Kaufpreis € 475.000,-

© 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

> Wohnung
> Starnberg
> 3 Zimmer
> 85,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3259

Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	82319 Starnberg - 10809188
Baujahr	1972
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85,12 m²
Gesamtfläche (ca.)	85,12 m²
Kaufpreis	475.000,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	182 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	07.01.2029
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1972
Unterkellert	ja
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Erschließung	voll erschlossen
Provision für Käufer	2,38 % inkl. Mwst Käuferprovision

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf kommt diese ruhige 3-Zi. WHG mit großem überdachten und sonnigen Süd-Balkon, gesamt ca. 82 m² Wfl. im OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Lift, Bj 72. Die umfassend sanierte Wohnanlage besticht durch ihre gesuchte Lage in attraktiver großer Parkanlage mit altem Baumbestand in 82319 Starnberg.
Die sehr helle Wohnung besticht mit durchgehend raumhohen Panoramafenstern mit Blick ins Grüne. Modernisierungsmaßnahmen stehen in der Wohnung an.

Ausstattung und Aufteilung:

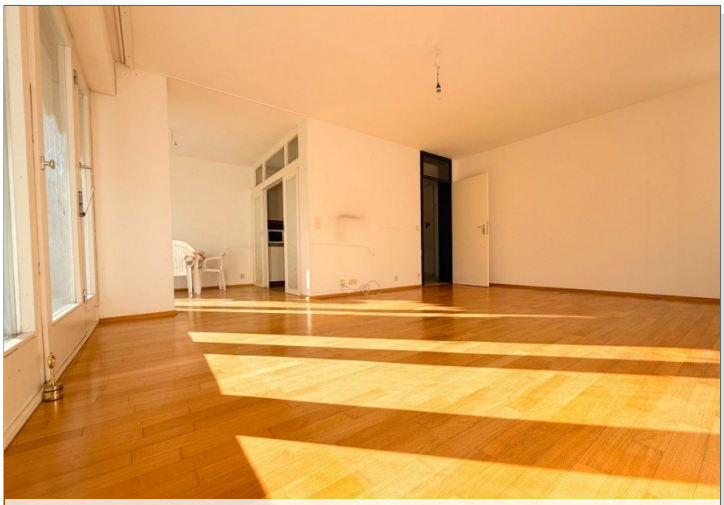
o geräumiges Entreé / Diele mit Garderobeneinbauschrank
o gemütlicher, heller Wohnraum mit Ausgang zum Süd-Balkon
o angrenzender Eßbereich mit Balkon-Zugang und Küche mit Einbauküche
o Geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon
o Weiteres praktisches Schlaf-/Arbeitszimmer
o Bad mit Badewanne, Waschtisch mit Spiegelschrank und WC
o 1 Kellerabteil und 1 TG-Einzelstellplatz gehören zur Wohnung
o Parkett-, Teppich- und Fliesenböden, zentrale Fußbodenheizung
o Energiebedarfskennwert: 182 kWh, Hausgeld inkl. TG derzeit EUR 485, --

Zur Entspannung steht Ihnen ein top gepflegtes Schwimmbad mit Sauna, Duschräumen mit WC sowie sonniger Terrasse zur Verfügung, perfekt für Ihren "Wellnessgenuss" sowie die attraktive, weitläufige Parkanlage, angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet, ideal für ausgedehnte Spaziergänge. Ein großer Privatparkplatz, gesichert mit einer Schranke gehört zur Wohnanlage.

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 Lifestyle.

Objektbilder:



Wohnzimmer 2

© 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

> Wohnung
> Starnberg
> 3 Zimmer
> 85,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3259

Balkon

Flur

Schlafzimmer 1

Bad

Schlafzimmer 2

Schwimmbad

© 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

> Wohnung
> Starnberg
> 3 Zimmer
> 85,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3259

Sauna

Ansicht Balkon

Küche

© 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

> Wohnung
> Starnberg
> 3 Zimmer
> 85,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3259

Ansprechpartner:

Herr Michael Laub

Telefon: +49 8151 666-555
Mobil: +49 177 7784077
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