



## EXPOSÉ

# Sonniges Grundstück mit Altbestand 1-2 Familienhaus in 82319 Starnberg Perchting



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 82319 Starnberg Perchting  
Baujahr: 1963  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 166 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 86 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 976 m<sup>2</sup>  
Garage: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 1.190.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg Perchting
- > 6 Zimmer

- > 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3277



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	82319 Starnberg Perchting
Baujahr	1963
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	166 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	86 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	976 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.190.000,- €
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	247 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	05.07.2032
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1993
Unterkellert	ja
Befuerung	Öl
Erschließung	voll erschlossen
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt. Käuferprovision

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf kommt, ruhig und sonnig gelegen, dies rechteckige Grundstück mit 976 m<sup>2</sup> und großem Altbestand, in gesuchter Dorf-Lage zum Verkauf und lädt zum entspannten Verweilen, Spielen und "Garteln" ein.

Das auf dem Grundstück stehende renovierungsbedürftige 1-2 Familienhaus, Bj. 63 lt. Energieausweis - Fassade teils mit Rotalge, hat gesamt großzügige ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Nfl., ist unterkellert und wird mit einer älteren Öl-Zentralheizung befeuert. Es bietet sich an, das Haus bzw. die vorhandenen Wohnungen im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß sowie den Keller zu modernisieren - eine ideale Immobilie für kreative Handwerker bzw. WOHNEN und Arbeiten oder: ALLE unter einem Dach. Energieausweis zur Immobilie liegt vor.

Die derzeitige Aufteilung der Immobilie erlaubt zwei voneinander getrennte Wohnungen mit identischen Grundrissen, jeweils 3 Zimmer und einer Wohnküche. Bei den Bädern mit Dusche oder Badewanne ist das WC jeweils separiert. In den Wohnräumen sind Parkettböden verlegt. Das Erdgeschoß sowie das Obergeschoß haben über das jeweilige

Wohnzimmer eine angebundene Süd-Terrasse mit Abendsonne pur, bzw. einen Süd-Balkon.

Im Jahre 2006 sind im und am Haus verschiedene Investitionen getätigt worden: z.B. neue Kunststoffenster, das Dach wurde 2006 erneuert, die Holzschalung wurde 2016 ausgetauscht. Neben dem Haus befinden sich eine Einzel- sowie eine Doppelgarage mit einem großen Garagenvorplatz.

Der Bebauungsplan ermöglicht zusätzlich einen Anbau des Altbestandes bzw. die Vergrößerung der vorhandenen Wohnungen, auch ein Neubau mit zwei Vollgeschossen und einer GF von 240 ist eine mögliche Alternative.

## Lagebeschreibung:

82319 Starnberg Perchting, nur ein paar Kilometer von der Kreisstadt Starnberg und dem Starnberger See entfernt, hat sich zu einem attraktiven, ländlich geprägtem Wohnort entwickelt. Die Nähe zum Starnberger See und zu BAB 95 Garmisch-Partenkirchen laden zu verschiedenen Wassersportmöglichkeiten und zu erholsamen Spaziergängen ein. Die Verkehrsanbindungen -A99- sind ausgezeichnet, es gibt auch eine stündliche Busverbindung zum Bahnhof Starnberg, von wo aus man mit der S-Bahn bequem in 30 Minuten im Münchner Zentrum ist. Alle Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in kurzer Entfernung in Starnberg und Pöcking. Auch Ärzte, Schulen, Kindergärten finden sich in näherer Umgebung.

## Objektbilder:



Hausansicht - Frontseite

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg Perchting
- > 6 Zimmer

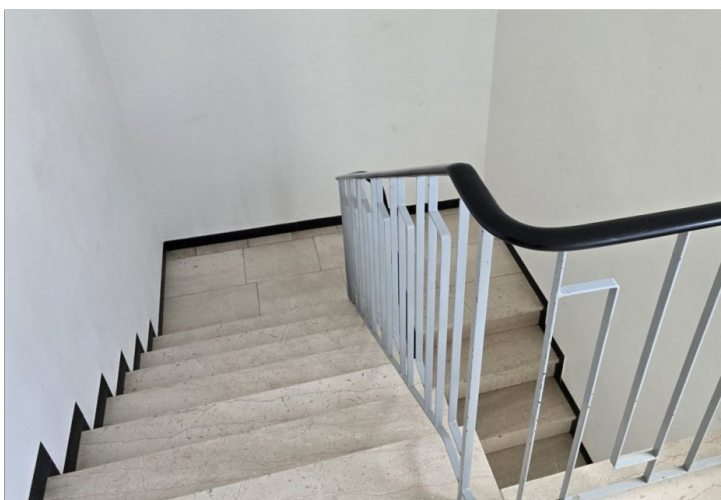
- > 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3277



Großer West-Garten



Hausansicht - Eingangsseite



Großzügiges Treppenhaus

