



EXPOSÉ

VILLENANWESEN in ruhiger Komfortlage - 82319 Starnberg Großzügiges Wohnen mit großem Garten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 82319 Starnberg
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 11
Wohnfläche (ca.): 230 m²
Nutzfläche (ca.): 57 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.000 m²
Nebenkosten (ca.): 120,- €
Garage: ja

Kaltmiete
€ 4.300,-

> Einfamilienhaus
> Starnberg
> 11 Zimmer

> 230 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3275



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	82319 Starnberg - 10809188139
Baujahr	1972
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	230 m ²
Nutzfläche (ca.)	57 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.000 m ²
Kaltmiete	4.300,- €
Nebenkosten (ca.)	120,- €
Kautions	12.900,- €
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	151,42 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2024
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Erschließung	voll erschlossen

Objektbeschreibung:

Zur Vermietung kommt dieses individuelle VILLENANWESEN in guter Ausstattung und möglicher Einliegerwohnung:

6 Zimmer + 5 Zimmer im Souterrain, 2 Bäder, mit ca. 230 m² Wfl., zuzüglich ca. 57 m² Nfl. auf EG+OG+Souterrain auf gesamt ca. 1.000 m² sonnigem Grund zum individuellen "Komfort-WOHNEN", "WOHNEN und Arbeiten" bzw. "Mehrgenerationenhaus" mit schönem Gartenblick.

EG: Vorhalle-Entree zum Treppenhaus, Küche mit Einbauküche, Esszimmer, Arbeitszimmer und Wohnzimmer mit ca. 32 m², Holzofen und Zugang zur großen Terrasse ca. 30m², großzügiger Garten mit Gartenhaus, Doppel-PKW-Garage. Auf dem Dach der Garage befindet sich eine kleine Photovoltaik-Anlage.

OG: Treppenhaus-Vorraum mit Diele, 3 Schlafzimmer mit 2 Balkonen, Badezimmer mit Wanne und Doppelwaschtisch, sep. WC mit Bidet.

Souterrain: 5 Hobby-, bzw. wohnwirtschaftlich nutzbare Räume mit Taglicht, mit Sauna, Duschbad mit WC und Ausgang zum Garten. Ein Teil des Souterrains kann auch als Einliegerwohnung genutzt werden. Hauswirtschafts- bzw. Heizungsraum, Vorraum zum Treppenaufgang und eine Hausanschlusskammer.

Ausstattung im Detail:

- Baujahr 1972 - Teilrenoviert
- Gaszentralheizung
- Photovoltaikanlage
- Kunststoffenster - 2-fach/3-fach verglast
- Hochwertige Stein- und Parkettböden
- Kabelanschluss
- PKW-Doppelgarage
- Holzöfen im EG und Souterrain

Lagebeschreibung:

82319 Starnberg - am nördlichen Ufer des Starnberger Sees in der Kulturlandschaft des Fünfseenlandes, gehört zu den begehrtesten Wohnlagen vor den Toren der Landeshauptstadt München mit einer sehr guten Anbindung zur BAB A952 in Richtung München. Die Immobilie liegt ruhig und diskret in einem Villenviertel. Die Seepromenade, als auch der Bahnhof Starnberg (S-Bahn/Regionalbahn), sind nur wenige Gehminuten vom Anwesen entfernt. Vor Ort finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, bodenständige und gehobene Gastronomie. Der SEE mit seinen vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und mehreren landschaftlich bekannten Golfplätzen bietet gehobenen Lifestyle.

Objektbilder:



SZ 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg
- > 11 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3275



SZ 2



BAD OG



SZ 3



Souterrain



Esszimmer



Hobbyraum UG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg
- > 11 Zimmer

- > 230 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3275



Hausansicht



Hausansicht Garten



WC OG

