

EXPOSÉ



Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

ZUHAUSE sein + Nachhaltig leben Naturnah Wohnen zwischen München und Starnberg



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-Wärmepumpe

Energieausweis Baujahr: 2027

Kaufpreis
€ 998.000,-

Claudia Bader Immobilien

Hauptstraße 21 • 82319 Starnberg • Tel.: 08151 666 555

Fax: 08151 79 196 • info@starnbergersee-immobilien.de • www.starnbergersee-immobilien.de

> Doppelhaushälfte
> Starnberg
> 6 Zimmer

> 158 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3289



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	82319 Starnberg - 10809188139
Baujahr	2027
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	158 m ²
Nutzfläche (ca.)	50 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	192 m ²
Kaufpreis	998.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	2027
Befuerung	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, Holzinrentüren 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

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Starnberg
- > 6 Zimmer

- > 158 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3289



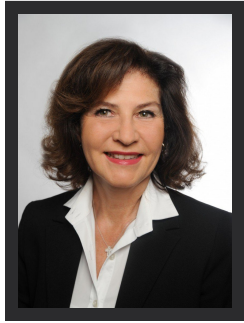
Eckdaten

- > 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: Gewerbebeerlaubnis 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: