

EXPOSÉ



Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

Zauberhafte Kapitalanlage mit Altbau-Charme - verkehrsnahe und vermietet



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 82319 Starnberg
Baujahr: 1920
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 110 m²
Nutzfläche (ca.): 40 m²
Grundstücksfläche (ca.): 811 m²
Garage: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis
€ 545.000,-**

Claudia Bader Immobilien

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

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

> Einfamilienhaus
> Starnberg
> 5 Zimmer

> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3280



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	82319 Starnberg - 10809188139
Baujahr	1920
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	110 m²
Nutzfläche (ca.)	40 m²
Grundstücksfläche (ca.)	811 m²
Kaufpreis	545.000,- €
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	138,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	23.07.2036
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1920
Küche	Einbauküche
Alt- / Neubau	Altbau
Provision für Käufer	2,38 % Käuferprovision inkl. Mwst.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf kommt dieses zauberhafte Einfamilienhaus in 82319 Starnberg - Ortsteil Landstetten, ländlich geprägt und naturnah gelegen, ca. 10 Km vom Bahnhof Starnberg mit S-Bahn und Regionalbahnanschluß. Das freistehende Einfamilienhaus besticht durch seinen unverwechselbaren Altbau-Charme mit besonderer Atmosphäre, der individuelle Grundriss schafft ein Wohngefühl, das sich deutlich von modernen Neubauten abhebt. Das Haus ist seit 2024 an eine Familie zuverlässig vermietet und erzielt laufende Mieteinnahmen.

Daten und Fakten:

- Baujahr ca. 1920, modernisiert zw. 2008 und 2013
- Grundstück ca. 811m², Wohnfläche ca. 110 m² zzgl. Nfl
- EG: 2 Zimmer, Küche, Wintergarten, Veranda, Terrasse
- OG: 3 Schlafzimmer, Bad mit Badewanne/WC
- KG 3 Räume, Dachspitz, Doppelgarage mit Speicher
- Heizung: dezentral mit 2 Holzöfen im EG und OG, elektrische Fußbodenheizung in Küche, Bad und Wintergarten
- Warmwasserbereitung zentral über Elektroboiler

Renovierungen: Dach mit Holzdachstuhl, Wärmedämmung und Tonziegeln 2013, Holzfenster mit Wärmedämmverglasung 2008, Bad

2008

Mieteinnahme: EUR 14.400,-- p.A. zzgl. BK

Eine solide Investition für Käufer, die den Wert einer charaktervollen Bestandsimmobilie zu schätzen wissen. Zu berücksichtigen ist die Nähe zur frequentierten Kreisstraße mit wahrnehmbarer Geräuschkulisse.

Lagebeschreibung:

82319 Starnberg - Landstetten liegt zwischen Starnberg und Andechs auf der Hochebene mitten im Fünf-Seen-Land, umgeben von malerischer Natur mit bestechenden Bergblicken und kurzen Wegen nach Starnberg am Starnberger See und Herrsching am Ammersee. Starnberg und Herrsching bieten eine perfekte Infrastruktur mit S-Bahn Anschluß nach München, Schulen, Kindergärten, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kliniken, bodenständiger und gehobener Gastronomie und erholsamen Freizeitmöglichkeiten auf den Seen und in der idyllischen Natur.

Sonstiges:

*** Energieausweis in Erstellung ***

Objektbilder:



Südansicht Starnberg

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg
- > 5 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3280



Eingang Flur Starnberg



Veranda



Küche mit Ausgang Veranda



Wohnen mit Holzofen



Wintergarten



Büro EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg
- > 5 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3280



WC EG



Bad OG



Treppe zum OG



Holzofen OG

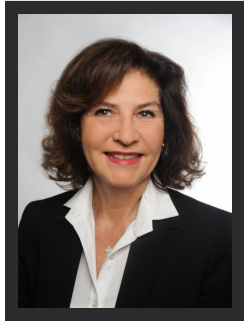
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Starnberg
- > 5 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3280



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:

[illegible]