

Exposé

Einfamilienhaus in Starnberg

STARNBERG - Top san. EFH/ZFH m. 106 m²- DG-ELW in genialer Lage, Weitbl., 3er Gge. + sep. Gebäude



Objekt-Nr. OM-317761

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.995.000 €**

Mobil: 08151 449936

82319 Starnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	502,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,50	Badezimmer	6
Wohnfläche	255,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	250,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das optimal u. absolut ruhig gelegene, sanierte ZFH/EFH m. Weit- u. kl. Bergblick ist ideal für 3 Nutzungsarten:

- a) Wohnen u. Arbeiten separiert
- b) Wohnen u. Arbeiten (UG/EG + EG/OG) + Vermietung DG-Wohnung (ca. 106 m²)
- c) Gesamt-Vermietung als Kapitalanlage

LAGE, LAGE, LAGE!

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1968 von der Fa. Fischhaber in Starnberg gebaut und war ein Garant für Qualität. Erste aufwendige Sanierungsarbeiten wurden 2006 durchgeführt (neue innen u. außen gedämmte Garagendecke, neue Gas-Brennwert-Heizung m. Solarthermie f. Warmwasser (wurde v. Haus in die Garage verlegt), Bodenbeläge etc.)

2013 wurde das alte DG durch einen kompletten, hochwertigen DG-Neubau - alles Kupferverblechung (inkl. der 3 Gauben), Schneefanggitter, Raumh. ca. 3,30 m - ersetzt u. zur autarken DG-Whg. m. Loggia u. sep. Eingangsbereich ausgebaut. Desweiteren wurde das EG/OG um 1 Raum (Esszi., Dämmziegel) erweitert und eine Fußbodenheizung im Wohn-/Essbereich, samt neuer Schiebe- und Flügeltüren m. 3-fach-Vergl. eingebaut. Danach erfolgte auch der Aufbau der Gge.-Dachterrasse (Platten verlegt und ein Rundumgeländer m. integr. Metall-Blumenkastenhalterungen angebracht, teilw. Gartenneugestaltung u. Installation einer elek. 7 m-Markise, etc.)

2022 wurden das WC und Bad im EG/OG vollständig erneuert.

Zum Haus gehört eine geflieste, große 3er-Garage mit 2 Sektionaltoren (das Doppeltor mit E-Antrieb), von der aus Sie trockenen Fusses das Haupt-Wohnhaus betreten, sowie ein separates, unterk. Gebäude m. Freitreppe hinter dem Haus (als Orangerie, Party- od. Abstellraum nutzbar), ein neues Gerätegaragehaus (2024), sowie 3 gr. sonnige Terrassen.

Im EG/OG und DG sind hochw. EBK mit gr. Kücheninseln. Der ursprüngl. Heizungs-/Hobbyraum wurde als Teeküche (od. als gr. HWR, bzw. SZ nutzbar) ausgebaut.

Es gibt 2 Energieverbrauchsangabe:

Gesamtgebäude: 150,9 kWh/(m²a), E, gültig bis 23.09.2034

(davon das DG : DG 64,9 kWh/(m²a))

Die monatl. Heizkosten für das gesamte Gebäude inkl. DG-Whg. belaufen sich in 2026 auf € 243,--!

Ich bewohne das Haus bis auf das DG selbst. Die DG-Whg. ist für Netto p.A. f. € 20.640,-- sehr gut vermietet (Staffel-MV). Der Schätzpreis für das 106 m²-DG alleine liegt bei ca. € 900.000,--.

Gebäude-Innenfotos vom ET-Bereich werden wegen der Privatsphäre nur in Auszügen veröffentlicht.

Ausstattung

Raumaufteilung/Ausstattung:

UG/EG:

Eingangsbereich/Diele, Marmor-Treppenhaus ins EG/OG, Gegensprechanlage m. Monitor u. Türöffner, 2 Büro- od. Wohnräume, 1 Duschbad, 1 WC, 2 Abstellräume, 1 ausgeb. Teeküche/HWR (Hobbyraum), 1 geplasterte Terrasse/Vorplatz; Radiatoren, 2-fach-Isolierverglasung, Kunststofffenster, neue Sicherheitshaustür, überall Rolläden; Bodenbeläge:

Granit, Marmor, Landhausdielen, Fliesen; Stuckleisten, SAT-Anschl., Telefon, Internet, direkter Zugang zum Garagentrakt

EG/OG:

2. Eingangsbereich m. Sicherheitstür, Marmortreppenhaus, Flur, großer off. Wohn-Ess-Küchenbereich (WZ/EZ FBHzg.), mediterrane Holz-DAN-EBK m. gr. Insel, 1 SZ, 1 Bad m. Wanne u. Duschvorrichtung, 1 WC, teils 2- u. 3-fach-Verglasung, Kunststofffenster-/Türelemente, überall Rolläden, teils Alu u. elektr., Radiatoren, 2 große verbundene (Dach-) Terrassen m. O-S-W-Ausrichtung, 2 Gartenbereiche, 1 sep. unterk. Gebäude; Bodenbeläge: Marmor, Landhausdielen u. Bambusparkett; Stuckleisten, SAT-Anschl., Telefon, Internet, im WZ, 4 Deckenanschl. f. Lautsprecher, Kamineinbau im WZ mögl., Türöffner-Video-Gegensprechanlage

DG-Whg. (Verbindungs-Mögl. im Haus zum EG/OG):

Separater Eingangsbereich m. Sicherheitstür, Gegensprechanlage m. Monitor u. Türöffner, Flur, 2 SZ, 1 Bad mit Wanne u. Duschvorrichtung u. WC, 1 Gäste-WC, 1 HWR f. Waschm./Trockner u. Regale, großer offener Wohn-Ess-Küchenbereich, EBK m. gr. Insel u. E-Anschl., Süd-Loggia m. E-Markise;

Bodenbeläge: Bambusparkett, Bäder u. HWR Marmor; ges. DG Fußbodenheizung, 3-Fach-Verglasung, Kunststofffenster, elektr. Alu-Rolläden, weiße Kassetten-Innentüren, (DG-Whg.: eigene Zähler f. Wasser, Strom u. Heizung)

Mehrere Außen-Steckdosen, 3 Gartenschlauchanschlüsse (Garage, Haus-Ost- u. Westseite mit separaten Wasserzählern), Grillkamin, Außenbeleuchtungen

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bezug nach Vereinbarung. KEINE MAKLERANFRAGEN!

Lage

Perfekte, sonnige, absolut ruhige Anliegerstraße in Starnberg mit sehr netter Nachbarschaft. Von der Infrastruktur kaum zu toppen!

Alles zum täglichen Bedarf, Kindergarten, Schulen, Baumarkt, Supermärkte etc. ist/sind in wenigen Gehminuten erreichbar, wie auch die S-Bahn u. viele Busverbindungen (in 3 Gehminuten).

Den Starnberger See erreichen Sie in 3 Fahrradminuten, die BAB 95 in 3 Autominuten (ohne Staufahren durch Starnberg).

Beste Infrastruktur!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Überdachter Haus-/Garageneing.



Ost-Ansicht UG/EG

Exposé - Galerie



Beetanlage Vorplatz



Eingangsvorplatz u. Zugang DG

Exposé - Galerie



2. Eing. EG/OG, m. sep. Geb.



Separates, unterk. Gebäude

Exposé - Galerie



S-W-Seite



O-S-W-Seite WZ-Terrasse

Exposé - Galerie



O-S-W-Terrassen-Ansicht



O-S-W-WZ-Terrasse

Exposé - Galerie



Ost-Terrasse



Marmortreppenh. UG/EG - EG/OG



Flur EG/OG

Exposé - Galerie



EZ/EBK EG/OG



Esszimmer EG/OG

Exposé - Galerie



Terrassenausschnitt



O-S-W-EZ Terrasse

Exposé - Galerie



WC EG/OG



Gästezimmer UG/EG

Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Gäste-WC DG



EBK DG

Exposé - Galerie



Essbereich offene EBK DG



Arbeitsplatz DG

Exposé - Galerie



WZ DG

Exposé - Anhänge

1. Durchschn. m²-Preis Starnberg

14.02.2026

Wie viel kostet ein
Quadratmeter in
Starnberg?



Wie ist der Quadratmeterpreis in
Starnberg? Der
durchschnittliche
Quadratmeterpreis für Häuser
liegt derzeit bei 9.891 Euro, bei
Eigentumswohnungen müssen
Sie mit 6.462 Euro pro
Quadratmeter rechnen.