

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Starnberg

**STA - Top san. ZFH/EFH m. 106 m<sup>2</sup>- DG-Whg. + sep. Gebäude in 1A-Lage, Weitbl., 3er Gge.**



Objekt-Nr. OM-317761

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.845.000 €**

Mobil: 08151 449936

82319 Starnberg  
Bayern  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten und zugleich angenehm ruhigen Wohnlagen Starnbergs erwartet Sie diese außergewöhnliche Immobilie mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als repräsentatives Zwei-/Einfamilienhaus, Kombination aus Wohnen u. Arbeiten, oder als attraktive Kapitalanlage.

LAGE, LAGE, LAGE! Und absolut ruhig trotz zentraler 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 Gerätegartenhaus (2024), 2 durch ein Tor getrennte Gartenbereiche, 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 Energieverbrauchsausweise:

Gesamtgebäude: 150,9 kWh/(m<sup>2</sup>a), E, gültig bis 23.09.2034

(davon das DG : DG 64,9 kWh/(m<sup>2</sup>a))

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

Ich bewohne das schuldenfreie 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 m<sup>2</sup>-DG alleine liegt bei ca. € 900.000,--.

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

## Ausstattung

Raumaufteilung/Ausstattung:

Von mir selbst bewohnt:

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, offener Kamin-/Ofeneinbau möglich.

DG vermietet:

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

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

Aufwendig angelegte Gartenanlage, z.B. Natursteinmauern.

#### **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, Tennisanlage, etc. ist/sind in wenigen Gehminuten erreichbar, wie auch die S-Bahn u. viele Busverbindungen (in 3 Gehminuten). Den Golfplatz Gut Rieden erreichen Sie in 5 Fahrminuten.

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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



N-O-Straßenansicht

# Exposé - Galerie



O-N-Ansicht u. 2. Garten



Überdachter Haus-/Garageneing.

# Exposé - Galerie



Ost-Ansicht UG/EG



Beetanlage Vorplatz

# Exposé - Galerie



Eingangsvorplatz u. Zugang DG



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

# Exposé - Galerie



Sep., unterk. Gebäude/Partyr.



S-W-Seite

# Exposé - Galerie



O-S-W-Seite WZ-Terrasse



O-S-W-Terrassen-Ansicht

# Exposé - Galerie



O-S-W-WZ-Terrasse



Ost-Terrasse

# Exposé - Galerie



Marmortreppenh. UG/EG - EG/OG



Flur EG/OG



EZ/EBK EG/OG

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG/OG

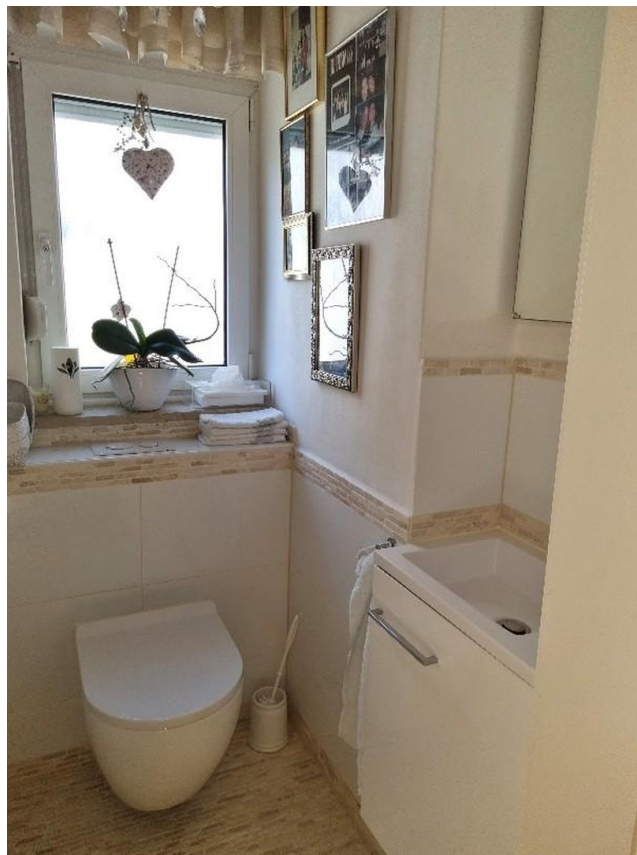


Terrassenausschnitt

# Exposé - Galerie



O-S-W-EZ Terrasse



WC EG/OG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer UG/EG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Gäste-WC DG

# Exposé - Galerie



EBK DG



Essbereich offene EBK DG

# Exposé - Galerie



Arbeitsplatz DG



WZ DG

# Exposé - Anhänge

1. Durchschn. m<sup>2</sup>-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.