

# Exposé

**Einfamilienhaus in Starnberg**

**Top Familienvilla in zentraler Lage mit Seeblick in Starnberg**



**Objekt-Nr. OM-392682**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **2.980.000 €**

82319 Starnberg  
Bayern  
Deutschland

|                   |                         |              |          |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------|
| Baujahr           | 1983                    | Übernahme    | sofort   |
| Grundstücksfläche | 1.388,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt |
| Etagen            | 3                       | Schlafzimmer | 6        |
| Zimmer            | 8,00                    | Badezimmer   | 3        |
| Wohnfläche        | 300,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 2        |
| Nutzfläche        | 60,00 m <sup>2</sup>    | Carports     | 1        |
| Energieträger     | Gas                     | Stellplätze  | 3        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objekt wird noch vom Eigentümer bewohnt, daher keine Bilder

Wir verkaufen unser traumhaftes Familienhaus in zentraler Hanglage in Starnberg.

Grundstück ca. 1.388 qm, davon ca. 277 qm Verkehrsfläche

2 1/2 Vollgeschosse, Berg- und Seeblick, Wohnfläche ca. 300 qm, Nutzfläche ca. 60 qm, Personenaufzug (innen) mit Zugang zu allen Etagen, Fußbodenheizung in den Wohnräumen,

gepflegter Süd/West-Garten mit großer Terrasse (ca. 100 qm),

Photovoltaik-Anlage mit mindestens 22 – 24,5 kWp, Wallbox

## Ausstattung

Umfängliche Renovierung ab 2010, energetisch saniert inkl. Dach 2023-2024

Heizung optimiert 12/2025 mit erheblicher Auswirkung auf die Energieeffizienz, zusätzlich Einsparung von 15-22% des Gasverbrauchs durch Nutzung eigenproduzierten Stroms für die Wärmegewinnung

Ersatz der Gasheizung durch Wärmepumpe ist vorbereitet

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Fußläufig erreichbar Seepromenade (15 min), Kirchplatz (10 min), Schulen und Kindergärten (5 min), sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (beide Bahnhöfe 10 - 15 min)

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 92,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |

