

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Starnberg

**Nah am See: gepflegte, einzugsbereite DHH mit  
Sonnengarten und 2 Garagen - PROVISIONSFREI !**



Objekt-Nr. OM-440970

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.595.000 €**

82319 Starnberg  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1986                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 444,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 7,00                  | Badezimmer   | 4                 |
| Wohnfläche        | 222,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2                 |
| Nutzfläche        | 57,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in einer ruhigen Stichstraße wenige Fußminuten vom Starnberger See überzeugt mit sonnigem Garten, viel Platz und einem sofort nutzbaren Zuhause – ohne Modernisierungsdruck.

Eine großzügige Raumstruktur, mehrere Bäder und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten ideale Voraussetzungen für Familien oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Die wohnlich nutzbaren Flächen von rund 222 m<sup>2</sup> teilen sich in ca. 159m<sup>2</sup> Wohnfläche in EG und DG sowie 63m<sup>2</sup> in den anrechenbaren Souterrain-Räumen auf. Dazu kommen noch einmal knapp 60m<sup>2</sup> Nutzfläche im Souterrain.

Diese provisionsfreie Doppelhaushälfte vereint also die seltene Kombination aus Lage, Großzügigkeit und vielseitiger Nutzung für alle Lebensphasen auf sich.

Die Details:

Der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein separater offener Essbereich (jederzeit zu einem geschlossenen Zimmer umzugestalten) ergänzt das Raumangebot und ermöglicht sowohl offene als auch strukturierte Wohnkonzepte.

Dahinter schließt sich ein großes Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich und eigenem Bad an.

Im Obergeschoss befindet sich neben einem Kinderzimmer eine großzügige Galerie mit gut 20m<sup>2</sup> – ideal als Arbeitsbereich oder optional als abteilbares weiteres Zimmer mit attraktivem Seeblick.

Echter Mehrwert ist der zusätzliche Wohnbereich im Souterrain, der das Haus um 63m<sup>2</sup> vielseitig nutzbare Fläche erweitert, denn hier befinden sich zwei weitere helle Schlafzimmer mit großen Fenstern zum Garten, jeweils mit eigenem Bad, ideal als:

- Gäste- oder Au-pair-Bereich
- Rückzugsort für ältere Kinder
- Homeoffice oder separater Wohnbereich

Diese Struktur eröffnet eine außergewöhnliche Flexibilität und macht das Haus auch langfristig vielseitig nutzbar.

Im Überblick:

Flächenangaben:

- Wohnfläche: ca. 159 m<sup>2</sup>
- Zusätzliche wohnlich ausgebaute Fläche: ca. 63 m<sup>2</sup>
- Gesamte wohnlich nutzbare Fläche: ca. 222 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

- Elternschlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite
- Kinderzimmer im Dachgeschoss mit eigenem Tageslichtbad
- Galerie DG mit gut 20 m<sup>2</sup> und Seeblick (optional weiteres Zimmer)
- Großzügiges Wohnzimmer

- offenes Esszimmer
- 2 zusätzliche Schlafzimmer mit eigenen Bädern im Souterrain

Bäder & Ausstattung:

- 4 Bäder:
  - Masterbad en Suite im EG (Tageslicht, Dusche)
  - Bad en Suite im DG (Tageslicht, Dusche)
  - 2 Bäder im Souterrain (Dusche bzw. Wanne)
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Gaszentralheizung
- Entkalkungsanlage
- Markisen
- Gartenhaus

Außenbereich:

Der eingewachsene Garten mit hoher Privatsphäre sowie die teilüberdachte Südost-Terrasse schaffen eine besondere Aufenthaltsqualität. Großzügige Sitzbereiche und Markise ermöglichen eine optimale Nutzung über den gesamten Tag hinweg.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- 2 Einzelgaragen nebeneinander (mit gemeinsamem Dachboden)
- 3 Abstell-Kellerräume
- Heizungs- und Hauswirtschaftskeller

Zustand & Perspektive:

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand.

Ein Einzug ist daher ohne größere Maßnahmen kurzfristig möglich.

Gleichzeitig bietet die durchdachte Aufteilung mit mehreren Bädern und separaten Bereichen aber auch alle Möglichkeiten, individuelle Modernisierungen Schritt für Schritt und komfortabel bei laufender Nutzung umzusetzen !

Mehr erfahren, mehr Bilder, Termin zur Besichtigung ?

Sehr gerne, nehmen Sie einfach Kontakt zu uns auf, wir freuen uns.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Gewachsenes Wohnumfeld mit verkehrsberuhigter Stichstraße in Starnberg - u.a. die unmittelbare Nähe zum Starnberger See sowie die gute Anbindung Richtung München (in mit der RB in ca. 20 Minuten zum Münchner Hbf.) machen diese Lage besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 127,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Garten nach Süden

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Sichtachse



Esszimmer mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse im Sommer



Galerie Dachgeschoß Seeblick

# Exposé - Galerie



Galerie Dachgeschoß



Küche

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer Erdgeschoß



Elternschlafzimmer Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Bad en Suite Eltern



Bad en Suite Eltern

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Dachgeschoß



Bad en Suite Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 im Souterrain



Schlafzimmer 1 im Souterrain

# Exposé - Galerie



Bad Schlafzimmer 1 im Souterr.



Schlafzimmer 2 im Souterrain

# Exposé - Galerie



Bad en Suite Schlafzimmer 2



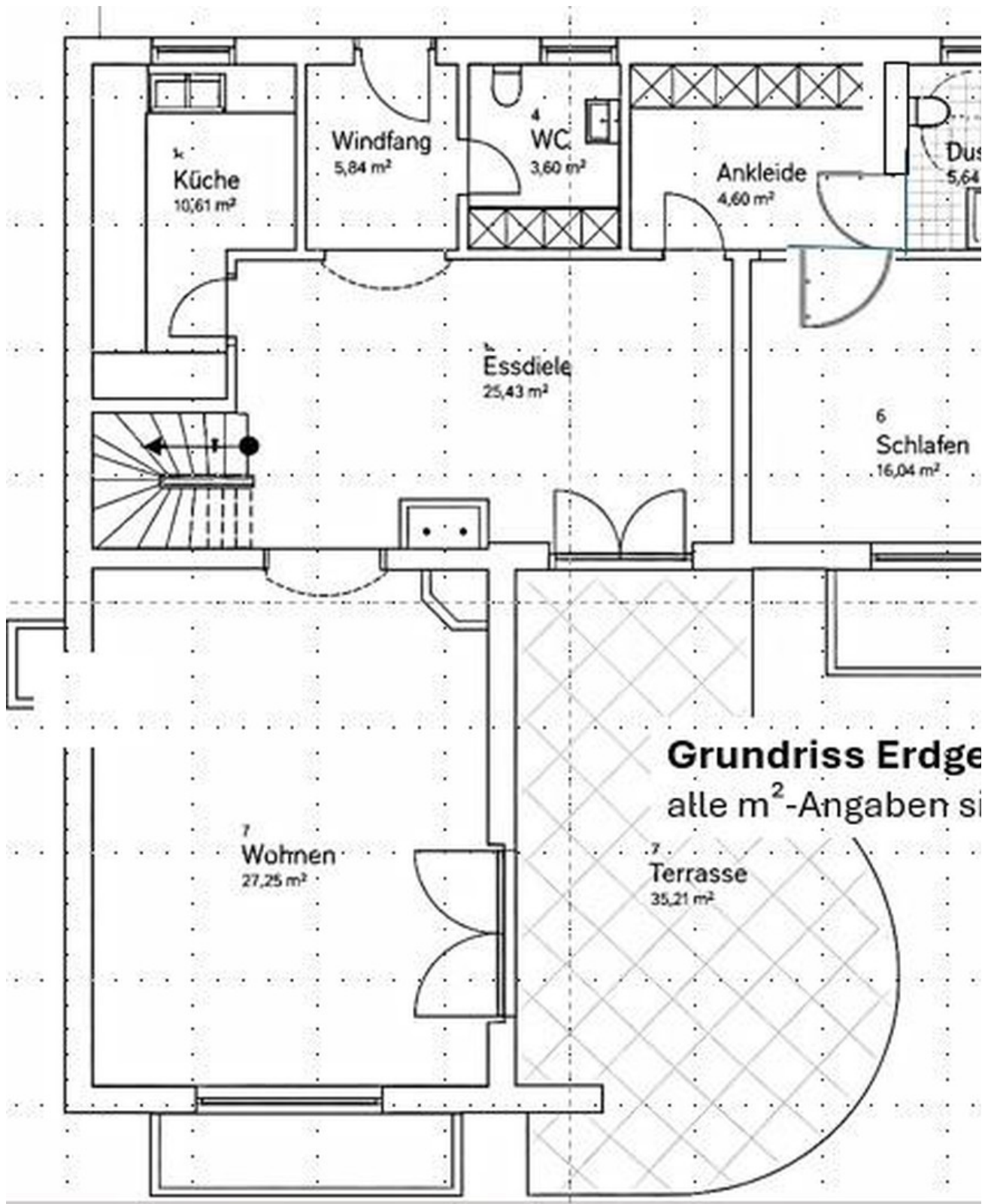
Garten nach Norden

# Exposé - Galerie



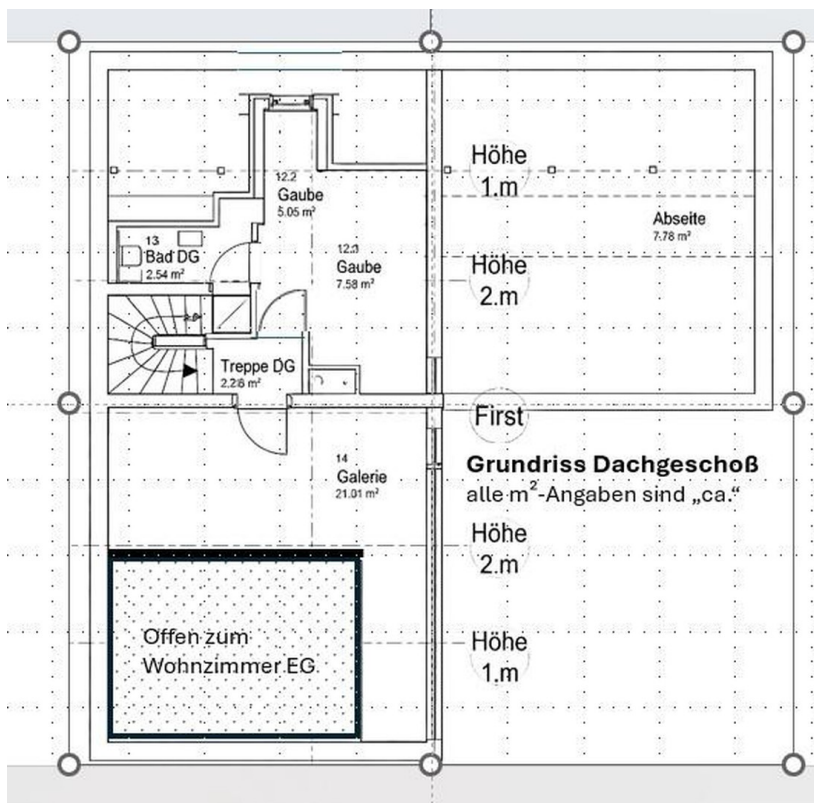
Außenansicht Eingang

# Exposé - Grundrisse

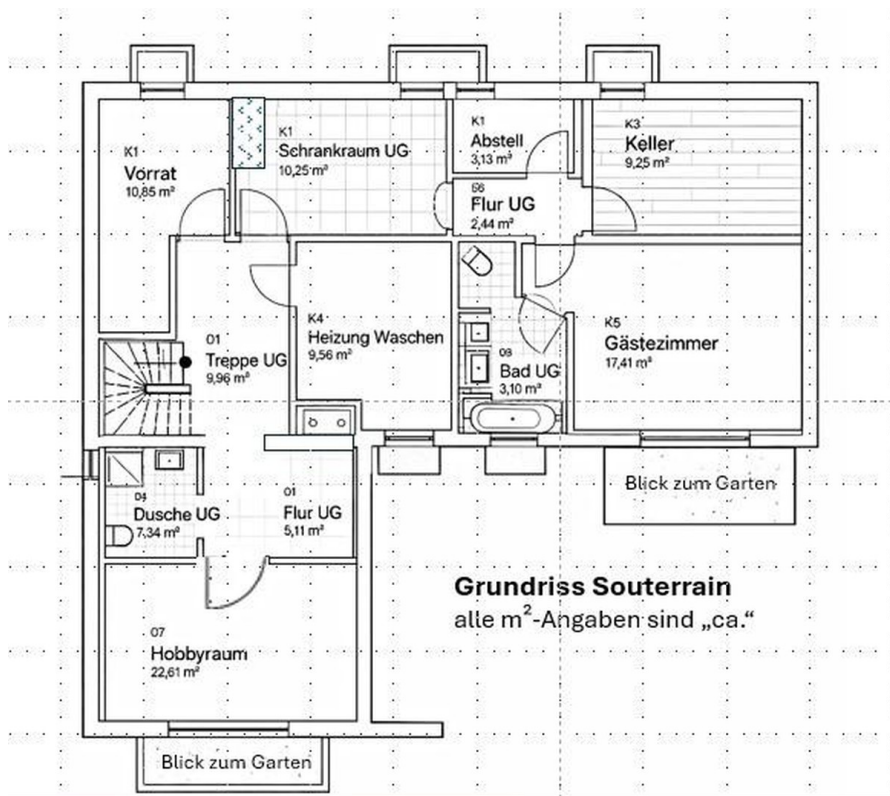


Grundriss Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoß



Grundriss Souterrain