

Exposé

Doppelhaushälfte in Starnberg

Nah am See: Helle, großzügige und einzugsbereite DHH mit Sonnengarten und Garage - PROVISIONSFREI !



Objekt-Nr. OM-440970

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.495.000 €**

82319 Starnberg
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1986 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 414,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 7,00 | Badezimmer | 4 |
| Wohnfläche | 222,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 57,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehen und erstaunt sein:

Schon beim Betreten wird Sie die Großzügigkeit der lichtdurchfluteten Räume und der sonnige Garten dieser Doppelhaushälfte überraschen und absolut überzeugen!

Gelegen in einem ruhigen, gewachsenen Wohnviertel im Süden von Starnberg sind auch Veränderungen an der umliegenden Bebauung nicht mehr zu erwarten.

Und, obwohl lediglich wenige Gehminuten vom Starnberger See entfernt, ist das Wohngebiet nur über eine Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr zu erreichen.

Das Haus - ohne akuten Modernisierungsdruck - bietet Ihnen eine großzügige Raumstruktur, mehrere Bäder und flexible Nutzungsmöglichkeiten mit großem Veränderungspotential und damit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder das großzügige Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Die wohnlich nutzbaren Flächen von rund 222 m² teilen sich in ca. 159m² Wohnfläche in EG und DG sowie 63m² in den Souterrain-Zimmern auf. Dazu kommen noch einmal rund 60m² Nutzfläche.

Mehr 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 - ebenfalls mit Zutritt zur Terrasse ergänzt das Raumangebot und ermöglicht sowohl ein offenes als auch geschlossenes Wohnkonzept.

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

Im Obergeschoss befindet sich neben einem Kinderzimmer eine großzügige Galerie mit gut 20m² - ideal als Arbeitsbereich oder optional als abteilbares weiteres Zimmer mit attraktivem Seeblick.

Echter Mehrwert ist der zusätzliche Wohnbereich im Souterrain, der das Haus um 63m² 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 Ihnen außergewöhnliche Flexibilität und macht das Haus auch langfristig vielseitig nutzbar.

Auf einen Blick:

- Wohnfläche von ca. 159 m²
- Souterrain Räume von ca. 63 m²
- Gesamte wohnlich nutzbare Fläche: ca. 222 m²
- Elternschlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite
- Kinderzimmer im Dachgeschoss mit eigenem Tageslichtbad
- Galerie DG mit gut 20 m² und Seeblick (optional als weiteres Zimmer)
- Großzügiges Wohnzimmer

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

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:

- 1 Garage (eine weitere kann mit zusätzlich mit erworben werden)
- 4 Abstell-Kellerräume

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 !

Noch mehr Details, 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 ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten nach Süden



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer mit Sichtachse

Exposé - Galerie



Esszimmer mit Terrasse



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



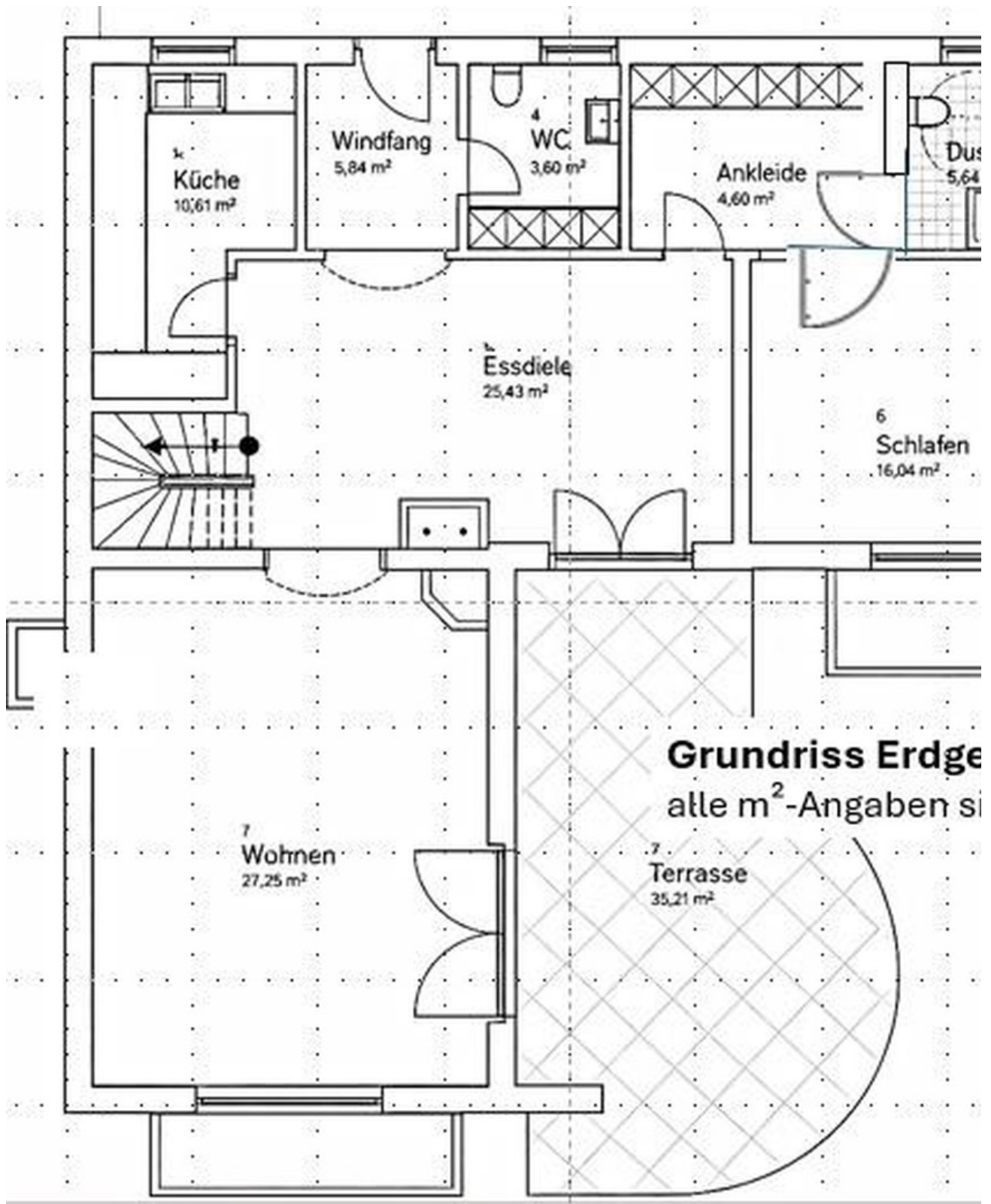
Garten nach Norden

Exposé - Galerie



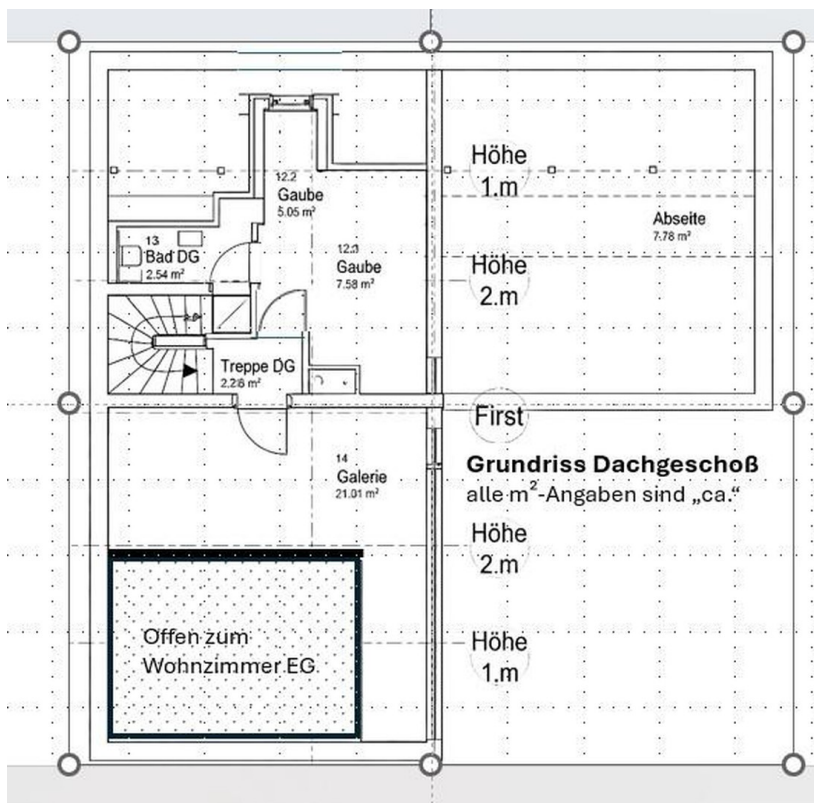
Eingang

Exposé - Grundrisse

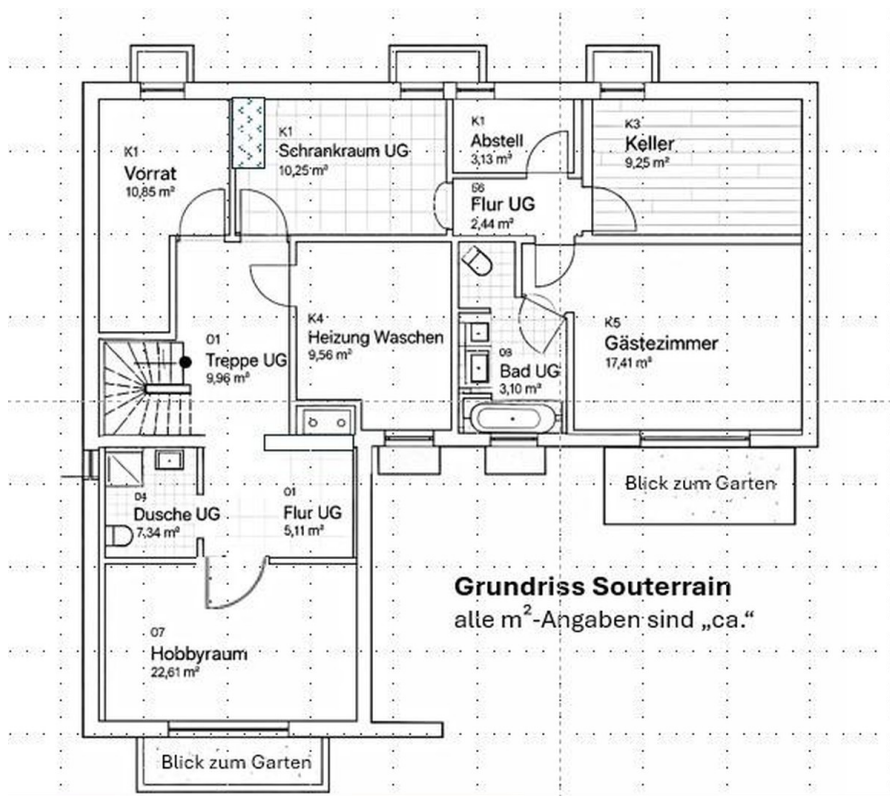


Grundriss Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoß



Grundriss Souterrain