

# Exposé

## Reihenhaus in Starnberg

**Modernes, schönes Reihenhaus im Bauhausstil - ohne  
Provision, direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-452469

**Reihenhaus**

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas

82319 Starnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	208,94 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 2012 im modernen Bauhausstil errichtete Haus verfügt über ca. 149 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, davon ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung sowie eine attraktive Lage oberhalb des Starnberger Sees.

Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Erdsonden. In Kombination mit Fußbodenheizung und kontrollierter Wohnraumlüftung (KWL) entsteht ein energieeffizientes und angenehmes Wohnklima. Die Immobilie entspricht der Energieeffizienzklasse A (laut Energieausweis).

Zum Haus gehören ein Carportstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge befindet sich in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung

Massivbauweise

Real geteiltes Grundstück

Heller Wohn- und Essbereich mit teiloffener Küche und wandintegrierter Schiebetür

Direkter Zugang zur Terrasse mit elektrischer Markise sowie zum gepflegten Garten mit Gartenhaus (inkl. Stromanschluss)

Großzügiges Schlafzimmer mit Waldblick

Zwei weitere Zimmer (Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)

Separates Gäste-WC

Modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken

Echtholzparkett in den Wohnräumen

Großformatige Fliesen in Flur, Küche, Bädern und Keller

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL)

LAN- und Satellitenanschlüsse in allen Wohnräumen

Glasfaseranschluss

Satellitenanlage mit zwei LNB (Empfang von zwei Satelliten)

Vollständig ausgebauter Keller mit Fußbodenheizung, Dusche und Waschbecken sowie vielseitig nutzbarem Hobby-/Wohnraum

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt in einer hochwertigen Wohnanlage am Hanfelderberg in absolut ruhiger Lage direkt am Wald. Die Anlage befindet sich in einer Spielstraße ohne Durchgangsverkehr. Ein Spielplatz ist in unmittelbarer Nähe. Der angrenzende Wald bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Nur wenige Gehminuten entfernt gibt es eine Aussichtsplattform mit Blick über den Starnberger See bis hin zu den Alpen.

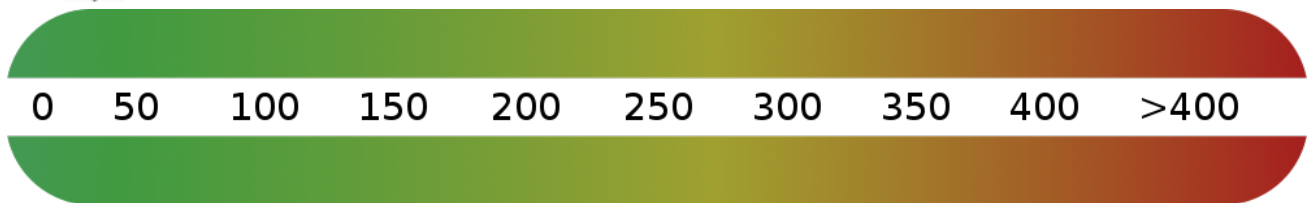
Gleichzeitig besteht eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Kinderbetreuungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	36,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



1. Haus von links

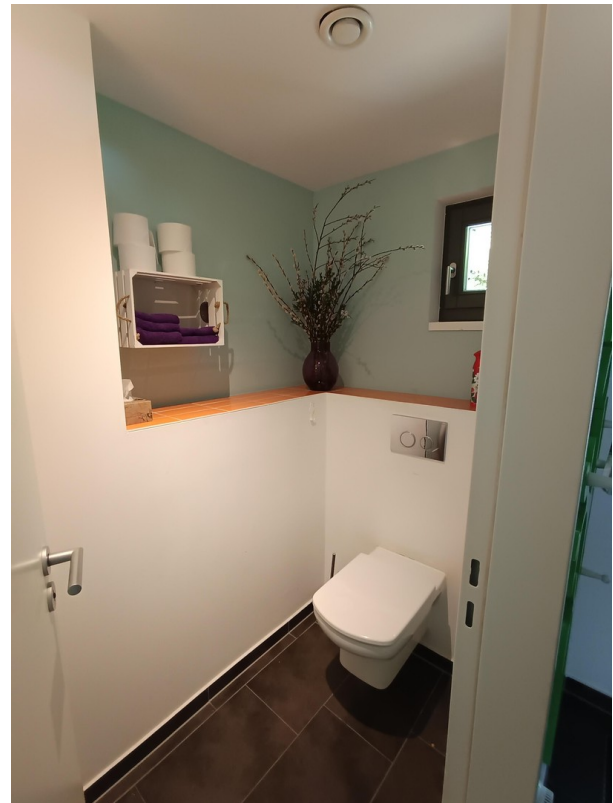
# Exposé - Galerie



Garten mit elektr. Markise



Eingang



WC im Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche EG

# Exposé - Galerie



Treppe EG



Keller - Flur

# Exposé - Galerie



Keller - Wohn/Hobbyraum



Keller Dusche / Waschbecken

# Exposé - Galerie



Treppe 1.OG



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer/Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad 1.OG