Starnberg

Hygge am Starnberger See

??????? ????????: 25032001

???? ??????: 1.110.000 EUR • ?????????: ca. 160 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 530 m²

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

?? ??? ?????

??????? ????????	25032001
?????????	ca. 160 m²
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1981
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	1.110.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2015
?????????????????? ?????	ca. 97 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	04.02.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	125.37 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1981

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

?? ???????

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

?? ???????

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

?? ???????

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

?? ???????

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

?? ???????

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

?? ???????

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

?? ???????

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

?? ???????

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

?? ???????

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

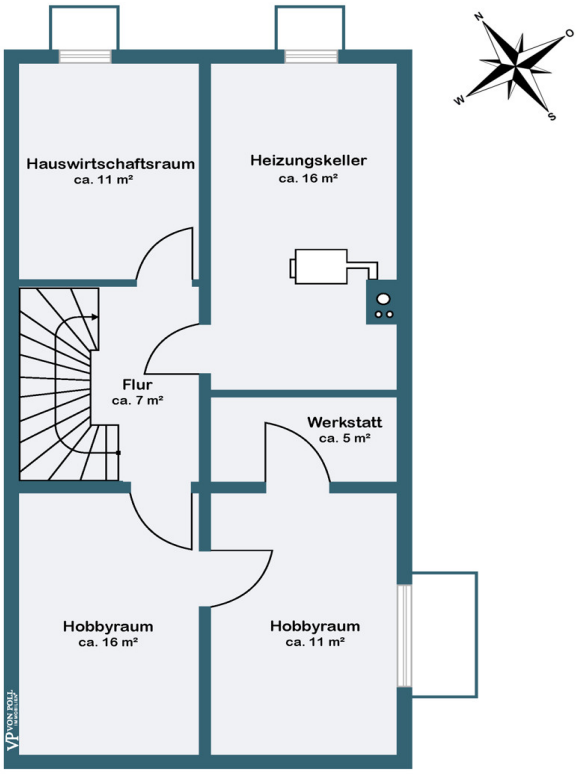
?? ???????

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

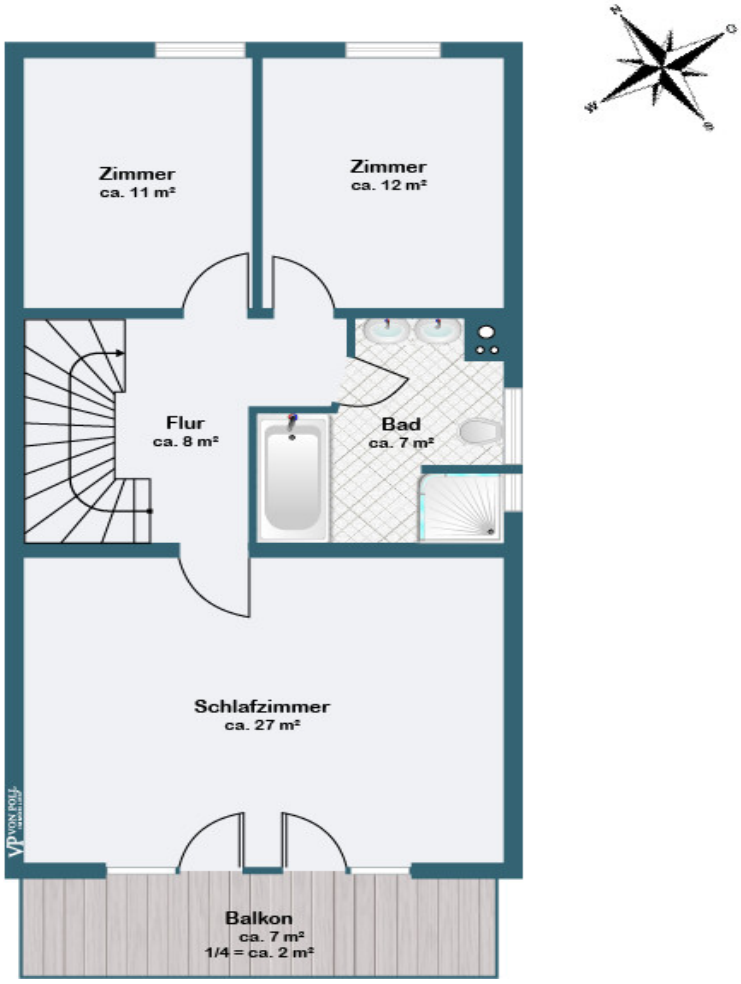
?? ???????

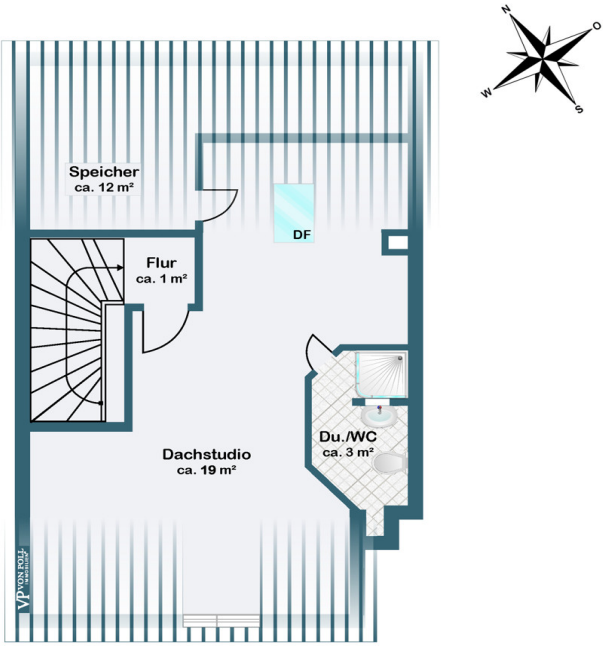
??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

??????



WC
ca. 3 m²
Windfang
ca. 4 m²
Küche
ca. 12 m²
Flur
ca. 4 m²
Essen
ca. 16 m²
Wohraum
ca. 27 m²
Terrasse
ca. 21 m²
1/4 = ca. 5 m²


Zimmer
ca. 11 m²
Zimmer
ca. 12 m²
Flur
ca. 8 m²
Bad
ca. 7 m²
Schlafzimmer
ca. 27 m²
Balkon
ca. 7 m²
1/4 = ca. 2 m²


Speicher
ca. 12 m²
DF
Flur
ca. 1 m²
Du./WC
ca. 3 m²
Dachstudio
ca. 19 m²
N
O
W
S

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

??? ????? ????????

Das dänische Wort „Hygge“ beschreibt dieses Reiheneckhaus aus dem Jahr 1981 wohl am treffendsten. Zwischen 2005 und 2015 wurde es mit viel Liebe zum Detail geschmackvoll saniert und renoviert, sodass es sich nun zu einem gemütlichen Rückzugsort am Starnberger See entwickelt hat. Der See ist in etwa 10 Minuten zu Fuß von der Haustür bis zur Seepromenade erreichbar.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die offene Küche ist mit einem Gasherd ausgestattet, der das Herz eines jeden Kochliebhabers höher schlagen lässt. Das helle Wohnzimmer mit modernem, offenem Kamin und einem Boden mit Massivholzdielen aus Eiche lädt zum Entspannen ein und führt direkt in den Garten, der mit zwei Holzterrassen ausgestattet ist. Die angenehme Atmosphäre setzt sich im liebevoll gestalteten Garten mit optimaler Südwest Ausrichtung fort. Die beiden sonnigen Holzterrassen und der großzügige Garten bieten ideale Voraussetzungen, um unvergessliche Sommerabende mit Familie und Freunden zu verbringen.

Ein besonderes Highlight ist die mediterran anmutende, teils massiv gemauerte Treppe mit Holztritten, die die verschiedenen Etagen bis hinauf ins Dachgeschoss miteinander verbindet.
Über diese Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo Sie ein geräumiges Schlafzimmer mit einem Balkon in Südwestlage sowie zwei weitere, derzeit miteinander verbundene Zimmer finden. Das moderne Badezimmer mit Tageslicht ist mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne und hochwertiger Markenkeramik von Duravit ausgestattet.

Weiter geht es ins Dachgeschoss, wo Sie ein großes und helles Dachstudio mit kleinem aber feinem Badezimmer erwartet.

Im Keller stehen Ihnen, neben den typischen Kellerräumen wie Haushalts- und Heizungsraum, auch zwei beheizte Hobbykeller und ein Werkstattraum zur Verfügung.

Eine Garage sowie ein Stellplatz direkt am Haus bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Zusätzlich kann ein weiterer Stellplatz in unmittelbarer Nähe kostengünstig angemietet werden.

Das Haus verfügt über eine leistungsfähige Photovoltaikanlage auf dem Dach und

überzeugt auch generell mit geringen Nebenkosten.

Nebenkosten pro Jahr:

Gas (inkl. Verbrauch durch Gasherd): 2.557 Euro
Strom (inkl. Verbrauch Elektroauto): 1.080 Euro
Photovoltaik: -399 Euro
Wasser: 155 Euro
Grundsteuer 2025: 481 Euro
Hausgeld (Strom und Wartung
von Hebeanlage und Außenanlagen): 200 Euro
Abfallgebühren 148,20 Euro

Gesamtkosten p.a: 4.377,20 Euro
Monatliche Kosten: 364,77 Euro

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Reiheneckhaus in Starnberg.
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

????????????? ??? ???????

Highlights auf einen Blick:
• offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
• offener, moderner Kamin
• offene Einbauküche mit Markengeräten, Gasherd
• liebevoll angelegter Garten mit perfekter Südwest Ausrichtung
• zwei Holzterrassen im Garten
• Balkon mit Südwest Ausrichtung
• Gäste WC
• zwei Badezimmer, eins davon mit Fenster
• Markenkeramik von Duravit
• exklusive Schreinereinbauten
• ausgebautes Dachstudio
• Photovoltaik auf dem Dach
• Garage und Stellplatz
• der Starnberger See ist nur ca. 750 m entfernt
• der S-Bahnhof ist nur ca. 1 km entfernt
• sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten nur ca. 300 m entfernt
• schnelle Anbindung nach München

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

??? ??? ??? ??????????

Starnberg und die Region des Starnberger Sees gehören zu einer der begehrtesten Wohngegenden in Deutschland. Die Stadt liegt etwa 25 Kilometer südwestlich von München, der bayerischen Landeshauptstadt, und bietet somit eine perfekte Balance zwischen ruhigem Landleben und urbanem Komfort. Über die A95 ist München in nur 20 Minuten erreichbar, während der Flughafen über die Westumfahrung in etwa 45 Minuten zu erreichen ist. Mit der S-Bahnlinie S6 gelangt man in rund 35 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof.

Der Starnberger See, einer der größten Seen Deutschlands, ist das Herzstück dieser malerischen Region und bietet eine einzigartige Kulisse für Erholung und Freizeitaktivitäten. Segeln, Schwimmen, Wandern und Radfahren sind nur einige der beliebten Aktivitäten, die hier möglich sind. Die idyllischen Ufer laden zudem mit zahlreichen Restaurants, Cafés und Biergärten ein, in denen man die regionale Küche und die bayerische Gastfreundschaft genießen kann.

Das Reiheneckhaus befindet sich in der nahen Zentrumslage von Starnberg. Der Ortskern mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur sowie der See sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und andere wichtige Einrichtungen sind ebenfalls bequem zu Fuß zu erreichen und tragen zur hohen Lebensqualität in Starnberg bei. Zudem gibt es ein umfangreiches Angebot an Kindergärten und Schulen, darunter die Munich International School.

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 125.37 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25032001 - 82319 Starnberg

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com