

Exposé

Dachgeschosswohnung in Starnberg

Charmante Dachgeschosswohnung in ruhiger und zentraler Süd-Lage



Objekt-Nr. OM-316769

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **895.000 €**

82319 Starnberg
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr | 1996 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 4,50 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 118,25 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 16,00 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Gas | Tiefgaragenplätze | 2 |
| Preis Garage/Stellpl. | 28.000 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Hausgeld mtl. | 543 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Dachgeschosswohnung mit Galerie, drei Schlafzimmern und zwei Balkonen besticht nicht nur durch ihre unschlagbare Lage, sondern auch durch ihre Helligkeit und ihren besonderen Charme.

Der nach Süden ausgerichtete Wohnzimmerbereich mit hohem Giebelfenster und Balkon lässt ein charmantes und gleichzeitig nobles Flair aufkommen. Die gemütlichen Schlafzimmer sind nach Osten ausgerichtet. Zwei Zimmer befinden sich auf der unteren Ebene, eines davon verfügt über einen Balkon. Das dritte Schlafzimmer befindet sich auf der Galerie neben einem weiteren offenen Raum, der sich hervorragend als Arbeitsplatz bzw. home office eignet. Das Hauptbad hat ein Dusch-Vollbad, das Gäste-WC verfügt über eine weitere Dusche.

Die beiden Balkone sind ruhig und großzügig und bieten Blick in die umliegenden Gärten.

Die Wohnung verfügt über einen sehr geräumigen Kellerraum und optional bis zu zwei TG-Stellplätze, die gesondert ausgewiesen sind.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2014 saniert und ist in einem gepflegten Zustand. Sie verfügt größtenteils über bodentiefe Fensterfronten und ist im unteren Bereich mit Parkett ausgestattet. Der Galeriebereich verfügt über einen Teppichboden.

Die Küche ist eine Einbauküche mit modernen E-Geräten.

Die Wohnung bietet durch zahlreiche praktische Einbauten in allen Zimmern unerwartet viel Stauraum.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist ein Liebhaberobjekt und eignet sich sowohl für den Eigenbedarf als auch als Wertanlage.

Lage

Die Wohnung ist zentral gelegen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Grundschule und zum Gymnasium Starnberg. Der S-Bahnhof Starnberg Nord ist zu Fuß in nur fünf Minuten zu erreichen, ebenso fußläufig ist es zu allen Geschäften des Alltags, Apotheken, Arztpraxen und zum See.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 119,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Balkon mit Blick nach Osten

Exposé - Galerie



Straßenansicht der Wohnung



Treppe zum Haupteingang

Exposé - Galerie



Blick aus einem Schlafzimmer



Galerie

Exposé - Galerie



Küche



Vollbad