

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Starnberg

**STARNBERG - Top gepf., san. 2-Fam.-Hs in hervorrag. Lage, Weitbl., 3er Gge. + sep. Gebäude, Seenähe**



Objekt-Nr. OM-317761

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **2.490.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Belli

82319 Starnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	502,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,50	Badezimmer	6
Wohnfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das optimal u. ruhig gelegene sanierte/renovierte EFH/ZFH m. Weit- u. kl. Bergblick ist ideal für 4 Nutzungsarten:

- a) Wohnen u. Arbeiten separiert
- b) Wohnen u. Arbeiten (UG/EG + OG) + Vermietung DG
- c) Wohnen im gesamten Gebäude
- d) Gesamt-Vermietung

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1968 von der Fa. Fischhaber in Starnberg gebaut und das war ein Garant für Qualität. Erste aufwendige Sanierungsarbeiten wurden 2006 durchgeführt (neue innen u. außen gedämmte Garagendecke, neue Gas-Brennwert-Heizung m. Solarthermie v. Haus in die Garage verlegt, Bodenbeläge etc.)

2013 wurde das alte DG durch einen kompletten, hochwertigen DG-Neubau - alles Kupferverblechung, Raumh. ca. 3,30 m - ersetzt u. zur autarken DG-Whg. m. Loggia ausgebaut. Desweiteren wurde das OG um 1 Raum (Esszi., Dämmziegel) erweitert und eine Fußbodenheizung im Wohn-/Essbereich samt neuer Schiebe-/Flügeltüren m. 3-fach-Vergl. eingebaut. Danach erfolgte auf der Aufbau der Gge.-Dachterrasse (Platten verlegt und ein Rundumgeländer m. Blumenkastenhalterungen angebracht, teilw. Gartenneugestaltung u. Installation einer elek. 7 m-Markise, etc.)

2022 wurden das WC und Bad im OG vollständig erneuert.

Zum Haus gehört eine geflieste große 3er-Garage mit 2 Sektionaltoren (das Doppeltor mit E-Antrieb), von der aus Sie trockenen Fusses das Wohnhaus betreten, sowie ein separates, unterk. Gebäude m. Freitreppe hinter dem Haus (als Orangerie, Party- od. Abstellraum nutzbar), ein neues Gerätegartenhaus (2024), sowie 3 gr. Terrassen.

Im OG und DG sind hochw. EBK mit gr. Kücheninseln. Der ursprüngl. Heizungskeller wurde als Teeküche (od. als gr. HWR nutzbar) ausgebaut.

Es gibt 2 Energieverbrauchsangabe:

Bj. 1968/2013: UG/EG + OG: 150,9 kWh/(m<sup>2</sup>a), E, gültig bis 23.09.2034 und

Bj. 2013: DG 64,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) gültig bis 16.09.2025

Die monatl. Heizkosten für das gesamte Gebäude belaufen sich in 2024/25 auf € 200,--!

Die DG-Whg. ist derzeit an eine Einzelperson für Brutto p.A. f. € 24.000,-- vermietet (Staffel-MV).

Gebäude-Innenfotos vom ET-Bereich werden wegen der Privatsphäre nicht veröffentlicht, diese gehen Ihnen in Auszügen und den Grundrissen etc. mit der schriftl. Exposéanfrage zu. Auszüge der DG-Whg. sind teilw. veröffentlicht u. wurden nach Fertigstellung gemacht.

## Ausstattung

Raumaufteilung/Ausstattung:

EG/UG:

Eingangsbereich/Diele, Gegensprechanlage m. Monitor u. Türöffner, 2 Büro- od. Wohnräume, 1 Duschbad, 1 WC, 2 Abstellräume, 1 ausgeb. Teeküche/HWR (Hobbyraum), 1 geplasterte Terrasse/Vorplatz; Radiatoren, 2-fach-Verglasung, Kunststofffenster, neue Sicherheitshaustür, überall Rolläden; Radiatoren, Bodenbeläge:

Granit, Marmor, Landhausdielen, Fliesen; Stuckleisten, SAT-Anschl., Telefon

OG:

Eingangsbereich m. Sicherheitstür, Marmortreppenhaus, Flur, großer off. Wohn-Ess-Küchenbereich (WZ/EZ FBHzg.), EBK m. gr. Insel, 1 SZ, 1 Bad m. Wanne u. Duschvorrichtung, 1 WC, teils 2- u. 3-fach-Verglasung, Kunststofffenster-/Türelemente, überall Rolläden, teils Alu u. elektr., Radiatoren, 2 große verbundene (Dach-) Terrassen m. O-S-W-Ausrichtung, 2 Gartenbereiche, 1 sep. Gebäude; Bodenbeläge: Marmor, Landhausdielen u. Bambusparkett; Stuckleisten, SAT-Anschl., Telefon, im WZ 4 Deckenanschl. f. Lautsprecher, Türöffner-Video-Gegensprechanlage

DG:

Eingangsbereich m. Sicherheitstür, Gegensprechanlage m. Monitor u. Türöffner, Flur, 2 SZ, 1 Bad mit Wanne u. Duschvorrichtung u. WC, 1 Gäste-WC, 1 HWR f. Waschm./Trockner, großer offener Wohn-Ess-Küchenbereich, EBK m. gr. Insel u. E-Anschl., Süd-Loggia m. E-Markise;

Bodenbeläge: Bambusparkett, Bäder u. HWR Marmor; überall Fußbodenheizung, 3-Fach-Verglasung, Kunststofffenster, elektr. Alu-Rolläden, Türöffner-Video-Gegensprechanl. (DG-Whg.: eigene Zähler f. Wasser, Strom u. Heizung)

Mehrere Außen-Steckdosen, 3 Gartenschlauchanschlüsse (Garage, Haus-Ost- u. Westseite mit separaten Wasserzählern), Grillkamin, Außenbeleuchtungen

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bezug nach Vereinbarung in 2025.

## Lage

Perfekte, sonnige, ruhige u. zentrale Anliegerstraße mit sehr netten Nachbarn.

Alles zum täglichen Bedarf, Kindergarten, Schulen, Baumarkt etc. ist/sind in wenigen Gehminuten erreichbar, wie auch die S-Bahn u. viele Busverbindungen.

Den Starnberger See erreichen Sie in 3 Fahrradminuten, die BAB 95 in in 3 Autominuten (ohne Staufahren durch Starnberg).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Straßenansicht Winter

# Exposé - Galerie



Straßenansicht

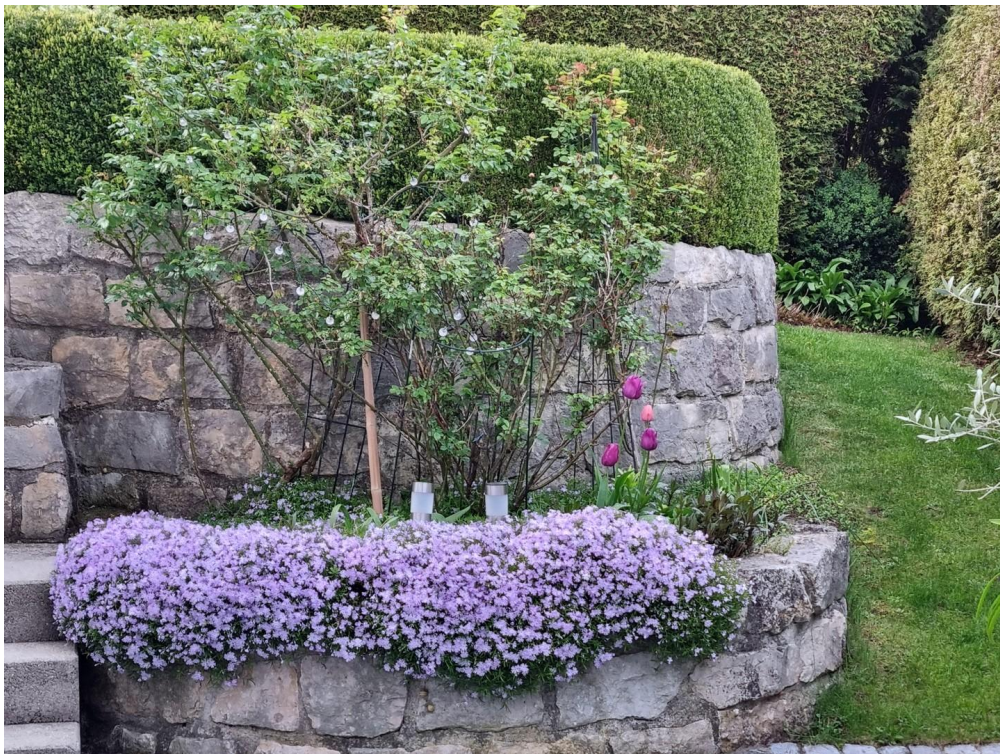


Überdachter Haus-/Garageneing.

# Exposé - Galerie



Eingangsvorplatz u. Zugang DG



Beetanlage Vorplatz

# Exposé - Galerie

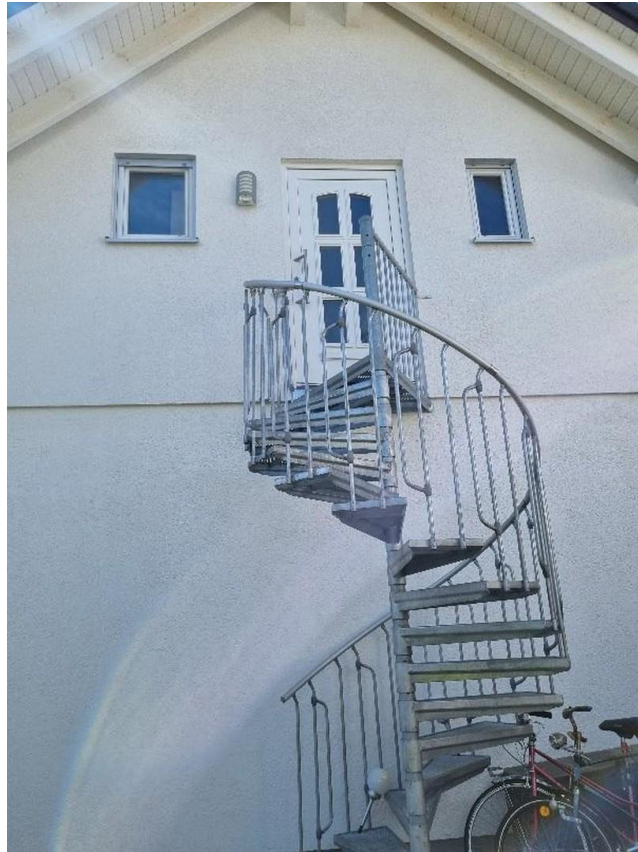


Ost-Ansicht



Garten Eingang DG

# Exposé - Galerie



Eingang DG-Whg.



Eingangsbereich DG



# Exposé - Galerie



Garten-Gerätehaus



S-W-Garten, 2. Eing. OG

# Exposé - Galerie



Separates, unterk. Gebäude



S-W-Seite

# Exposé - Galerie



S-W-Seite

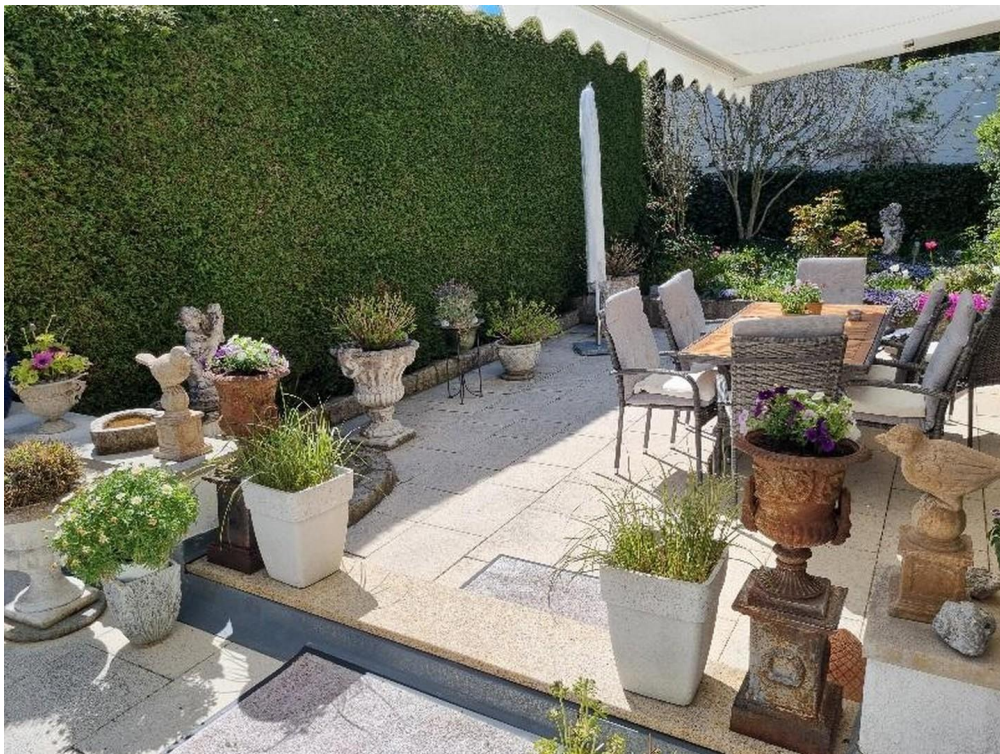


O-S-W-Seite WZ-Terrasse

# Exposé - Galerie



O-S-W-Terrassen-Ansicht



O-S-W-WZ-Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrassenausschnitt



O-S-W-EZ Terrasse

# Exposé - Galerie



O-S-W-Terrasse WZ



O-S-Terrasse

# Exposé - Galerie



Loggia DG



Flur DG

# Exposé - Galerie



HWR DG



Bad DG



# Exposé - Galerie



Bad DG



EBK DG

# Exposé - Galerie



EBK DG



Essbereich DG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich DG



Wohnbereich DG