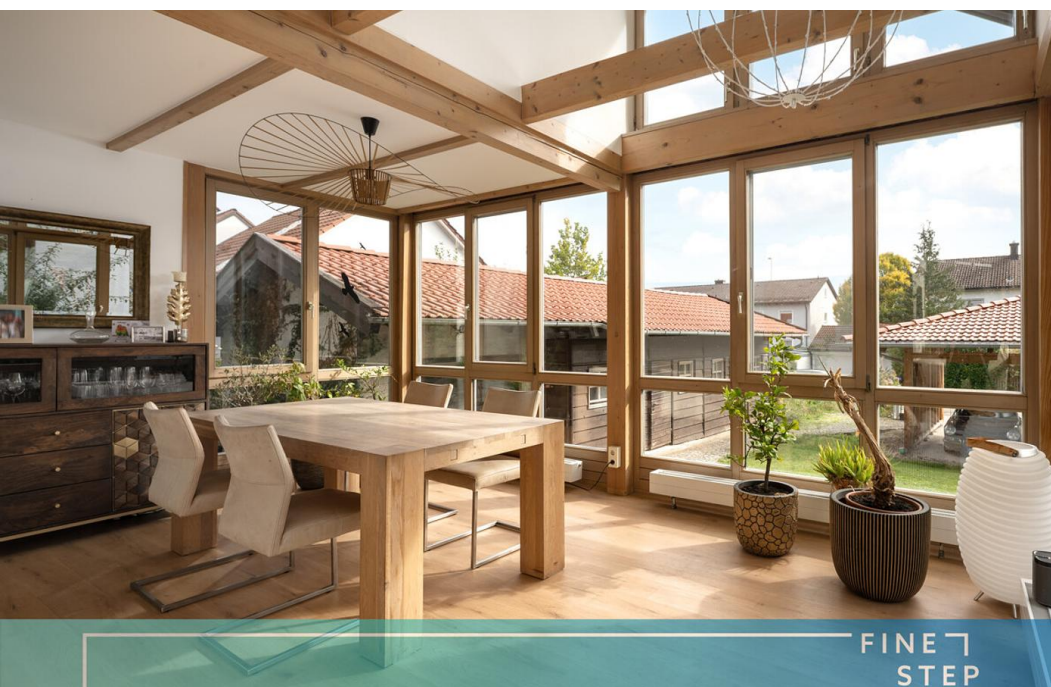




Kaufpreis
949.000 €

Wohnfläche
110,11 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke
089 / 23 78 11 30
info@finestep.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	68,53 m ²
Wohnfläche	110,11 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	694 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	949.000 €
Außencourtage	2,98 % inkl. gesetzl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	12.10.2036
Endenergiebedarf	235.80
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Baujahr	1938
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage Carport
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden Süd-Osten Süd-Westen

Objekt-Titel

Heritage 1938 - Einfamilienhaus in die Moderne geführt

Lage-Beschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich im nördlichen Starnberger Stadtgebiet. Die Lage verbindet die Infrastruktur der Kreisstadt mit den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten rund um den Starnberger See und das Fünfseenland. Familien und Berufstätige finden hier einen Lebensmittelpunkt mit Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsangeboten und medizinischer Versorgung vor Ort.

Online-ID:
RNSCEZXF

Objekt-Nr.:
12199



Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Lebensmittelmärkte, darunter EDEKA, sowie Drogeriegeschäfte zur Verfügung. Die Innenstadt ergänzt das Angebot um Einzelhandel, Cafés und Restaurants. Die Wochenmärkte auf dem Kirchplatz laden donnerstags und samstags dazu ein, frische und regionale Produkte einzukaufen und den Marktbesuch mit einem Aufenthalt im Zentrum zu verbinden.

Familien profitieren von einem vielseitigen Betreuungs- und Bildungsangebot. Städtische Kindertagesstätten und Einrichtungen freier Träger bieten unterschiedliche Betreuungsformen. Mit der Grundschule Starnberg, der Mittelschule und dem Gymnasium sind mehrere Schularten vor Ort vertreten. Die Montessori-Schule und die Fachoberschule erweitern die Auswahl und eröffnen zusätzliche Bildungswege.

Auch die medizinische Versorgung ist ein Standortvorteil. Haus- und Facharztpraxen sowie medizinische Versorgungszentren sind im Stadtgebiet ansässig. Das Klinikum Starnberg ergänzt dieses Angebot unter anderem durch Innere Medizin, chirurgische Fachbereiche, Frauenheilkunde und Geburtshilfe sowie Kinder- und Jugendmedizin. Gerade für Familien ist die Kinderklinik eine wertvolle Ergänzung der ambulanten Versorgung.

Der Starnberger See und die umliegenden Grünräume prägen die Freizeitmöglichkeiten. Die Seepromenade lädt zu Spaziergängen und Aufhalten am Wasser ein, öffentliche Badegelände bieten im Sommer Raum für Erholung. Das Seebad Starnberg mit Hallenbad, Strandbad und Saunalandschaft hält auch über die warme Jahreszeit hinaus ein abwechslungsreiches Angebot bereit.

Weitere Ausflugsziele sind der Naturraum Leutstettener Moos, die Erholungswälder und die Parkanlagen der Stadt. Der Schlossgarten und die Grünanlagen am See schaffen zusätzliche Möglichkeiten für Spaziergänge und Auszeiten im Grünen. Diese Verbindung aus städtischem Leben und vielfältigen Naturräumen macht einen besonderen Teil der Wohnqualität Starnbergs aus.

Für Fahrten nach München steht unter anderem der S-Bahnhof Starnberg Nord zur Verfügung. Die Linie S6 bietet eine direkte Verbindung in die Landeshauptstadt und zum Münchner Hauptbahnhof. Mit dem Auto besteht über die A952 Anschluss an die A95 in Richtung München beziehungsweise Garmisch-Partenkirchen. Damit eignet sich der Standort auch für Menschen, die beruflich mit München verbunden sind und ihre Freizeit gerne im Fünfseenland oder im bayerischen Voralpenraum verbringen.

Ausstattungs-Beschreibung

AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN IM ÜBERBLICK

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Charme, 1938 erbaut und über die Jahre erweitert.
- Rund 694 m² großes Grundstück mit eingewachsenem Garten und Platz für eigene Gestaltungsideen.
- 110,11 m² Wohnfläche gemäß aktuellem Architektenaufmaß vom Oktober 2026.
- Beheizter Wintergarten mit rund 19,5 m² und großen Fensterflächen zum Garten.
- Einbauküche mit praktischer Durchreiche zum Wintergarten.
- Wohnzimmer mit angrenzendem, vielseitig nutzbarem Arbeitszimmer.
- Historische Holztreppe und originale Holzdielen im Obergeschoss.
- Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, Kinderzimmer und Duschbad im Obergeschoss.

- Gäste-WC im Erdgeschoss.
- Terrasse, Balkon und kleine Dachterrasse.
- Zusätzlich 68,53 m² Nutzfläche im Untergeschoss mit Hobbyraum, Duschbad sowie Lager- und Technikräumen.
- Ehemaliger Saunabereich mit Dusche.
- Garage, 2021 errichteter Carport und großes Nebengebäude mit vielseitigen Werkstatt- und Lagerbereichen.
- Regenwasserzisterne mit rund 5 m³ Fassungsvermögen zur Gartenbewässerung.
- Grundwasserbrunnen als weitere Möglichkeit zur Gartenbewässerung.
- Photovoltaikanlage mit rund 11,45 kWp Leistung; aktueller monatlicher Abschlag auf die Einspeisevergütung: rund 290,00 €.
- Wärmeversorgung über eine laufend gewartete Gasheizung aus dem Jahr 2004.
- In einzelnen Bereichen modernisiert; weitere Renovierungsarbeiten zuletzt im Sommer 2024.

Objektbeschreibung

Der erste Anblick dieses freistehenden Einfamilienhauses lässt erahnen, wie dieses Haus in die Moderne geführt worden ist: ein Zuhause mit Geschichte, persönlichem Charakter und schönen Plätzen zum Verweilen. Auf einem rund 694 m² großen Grundstück im nördlichen Starnberger Stadtgebiet verbinden sich der Charme des ursprünglichen Baujahrs 1938 und die über die Jahre hinzugekommenen Erweiterungen und Modernisierungen zu einem besonderen Wohngefühl.

Das Herzstück ist der rund 19,5 m² große Wintergarten. Große Glasflächen öffnen den Blick in den Garten, während die sichtbare Holzkonstruktion dem Raum eine warme Atmosphäre verleiht. Der Wintergarten ist beheizt und wohnlich mit einem hochwertigen Vinylboden ausgebaut. Darunter befindet sich noch der Holzdielenboden im Originalzustand. Ein direkter Zugang führt über den Wintergarten auch auf die Terrasse.

Die Einbauküche ist über eine Durchreiche mit dem Wintergarten verbunden. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem das Wohnzimmer und ein angrenzendes Zimmer, das derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird. Die Verbindung zwischen beiden Räumen eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder eine persönliche Bibliothek. Ob sich die Räume zusammenlegen lassen, ist gesondert baulich und statisch zu prüfen. Flur und Gäste-WC ergänzen diese Ebene.

Eine historische Holzterasse führt ins Obergeschoss. Hier prägen originale Holzdielen und Dachschrägen die Atmosphäre. Ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein Kinderzimmer und ein Duschbad bilden den privaten Bereich des Hauses. Ein Balkon und eine kleine Dachterrasse ergänzen das Raumangebot. Aufgrund der historischen Bausubstanz sind teilweise niedrigere Raum- und Türhöhen vorhanden. Über eine Dachbodentreppe ist zusätzlicher Stauraum erreichbar.

Die Wohnfläche beträgt nach dem aktuellen Architektenaufmaß vom Oktober 2026 insgesamt 110,11 m². Sie verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss einschließlich des Wintergartens und der anteilig angerechneten Außenflächen.

Weitere 68,53 m² Nutzfläche stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Ein Hobbyraum, ein ehemaliger Saunabereich mit zusätzlicher Dusche, ein weiteres Duschbad sowie Lager- und Technikräume schaffen Platz für unterschiedliche Interessen und praktische Nutzungen. Diese Flächen sind nicht Bestandteil der angegebenen Wohnfläche. Das Badezimmer im Untergeschoss wurde 2023 umgebaut; weitere Renovierungsarbeiten folgten im Sommer 2024.

Der eingewachsene Garten bietet Raum für Erholung und eigene Gestaltungsideen. Eine Regenwasserzisterne mit rund 5 m³ Fassungsvermögen und ein Grundwasserbrunnen ergänzen die Möglichkeiten zur Gartenbewässerung. Für handwerkliche Tätigkeiten und zusätzlichen Stauraum stehen Werkstatt- und Lagerbereiche im Nebengebäude zur Verfügung. Eine Garage und der 2021 errichtete Carport ergänzen das Ensemble.

Das Haus wurde über die Jahre in einzelnen Bereichen modernisiert und instand gehalten. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine laufend gewartete Gasheizung aus dem Jahre 2004. Eine Photovoltaikanlage mit rund 11,45 kWp Leistung wird mit dem Verkauf übergeben und wird noch bis November 2031 mit einem monatlichen Abschlag von rund 290,00 € vergütet.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

sonstige Angaben

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie im Rahmen eines Besichtigungstermins ausführlich vorzustellen. Für Ihre erste Kontaktaufnahme bitten wir Sie aus rechtlichen Gründen, das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie dieses Immobilienangebot gefunden haben.

Die FINESTEP Immobilien GmbH bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Die Käuferprovision beträgt 2,98 % einschließlich 19 % Umsatzsteuer und ist mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags verdient und fällig.

Sämtliche Angaben erfolgen nach bestem Wissen und auf Grundlage der Angaben des Verkäufers. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt FINESTEP keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Sollte Ihnen das von FINESTEP nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, ist dies FINESTEP spätestens innerhalb von fünf Werktagen schriftlich unter Angabe der Quelle sowie des Nachweisdatums mitzuteilen.

Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen behalten auch bei Übermittlung per Telefax oder E-Mail ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart. Es gilt deutsches Recht.

Dieses Exposé dient der Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

FINESTEP Immobilien GmbH
Humboldtstr. 8
81543 München
www.finestep.de

Impressionen



