82319 Starnberg

Ihre Traumvilla in Starnberg – Individuell geplant nach Ihren Wünschen

Kaufpreis
2.500.000 €

Wohnfläche
250 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Herbert Zippold
08917958199
h.zippold@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	250 m²
separate WCs	1
Zimmer	6
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	730 m²
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.500.000 €
Außencourtage	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt
Kaufpreis / qm	9.333,33 €

Austattung

Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung

Zustand

Baujahr	2027
Zustand	projektiert
bebaubar nach	§34 Nachbarschaft
Erschliessung	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2027
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	10.05.2036
Endenergiebedarf	40.00
Primär-Energieträger	LUFTWP

Objekt-Titel

Ihre Traumvilla in Starnberg – Individuell geplant nach Ihren Wünschen

Lage-Beschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in Starnberg unweit des Zentrums in einer kleiner Anliegerstraße in ruhiger Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie Gastronomie sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch der nahegelegene Golfplatz ist nur wenige Minuten entfernt - ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.Starnberg – Exklusive Wohnqualität zwischen See, Natur und Großstadt

Starnberg gehört seit jeher zu den begehrtesten Wohnadressen im Münchner Umland. Nur rund 25 Kilometer südwestlich der Landeshauptstadt gelegen, verbindet die Stadt auf besondere Weise urbanen Komfort mit einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität. Die unmittelbare Nähe zum Starnberger See, die reizvolle Voralpenlandschaft und das vielfältige Freizeitangebot machen Starnberg zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Menschen, die naturnahes Wohnen schätzen, ohne auf die Vorzüge einer ausgezeichneten Infrastruktur verzichten zu wollen.

Online-ID: DGGTZHHB

Objekt-Nr.: 48253HZ

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Ob Segeln, Schwimmen, Radfahren oder ausgedehnte Spaziergänge entlang des Sees – die Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung. Auch die bayerischen Alpen mit ihren abwechslungsreichen Wander- und Skigebieten sind bequem erreichbar.

Als gewachsene Kreisstadt verfügt Starnberg über eine hervorragende Infrastruktur. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ansprechende Restaurants und Cafés, eine umfassende medizinische Versorgung sowie zahlreiche kulturelle und sportliche Angebote prägen das attraktive Stadtbild. Familien profitieren zudem von einem breit gefächerten Bildungsangebot mit staatlichen und privaten Schulen, darunter die renommierte Munich International School, das Gymnasium Kempfenhausen sowie eine Montessori-Schule.

Ein weiterer Vorzug ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die Autobahn A95 ist die Münchner Innenstadt je nach Verkehrslage in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar. Auch der Flughafen München ist über das Autobahnnetz gut angebunden. Mit der S-Bahnlinie S6 besteht eine direkte Verbindung in die Landeshauptstadt; der Münchner Hauptbahnhof ist in rund 35 Minuten erreichbar. Ergänzend bieten Regionalzüge eine besonders schnelle Verbindung nach München mit Anschluss an das nationale und internationale Fernverkehrsnetz.

Ruhig wohnen und dennoch zentral – eine besonders attraktive Kombination.

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer kleinen, angenehm ruhigen Anliegerstraße unweit des Starnberger Stadtzentrums. Die Lage vereint ein entspanntes, privates Wohnumfeld mit den kurzen Wegen und Annehmlichkeiten des städtischen Lebens.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Restaurants und verschiedene Sporteinrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch der nahegelegene Golfplatz bietet zusätzliche Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Hier genießen Sie die Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels und profitieren gleichzeitig von der Nähe zum lebendigen Stadtzentrum, dem Starnberger See und der hervorragenden Anbindung an München.

Eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und urbanen Komfort auf überzeugende Weise miteinander verbindet.

Ausstattungs-Beschreibung

Schlüsselfertige Erstellung mit folgender Ausführung:

- Bodenplatte und Wände im Untergeschoss aus Stahlbeton in wasserundurchlässiger Ausführung als weiße Wanne
- Wärmedämmung unter der Bodenplatte und der Kelleraußenwände-Lichtschächte aus Stahlbeton
- Außenwände EG und OG als 36,5 cm dicke Mauerwerkswände in Leichtziegel
- Geschoßdecken in Stahlbetondecken
- Dach als Flachdach mit Abdichtung und Wärmedämmung oder alternativ in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
- Spenglerarbeiten in Titanzink
- Fenster- und Fenstertüren mit Kunststoff-Profilsystem als Mehrkammerprofil mit 8,4 cm Stocktiefe mit 3 Scheiben-Isolierverglasung
- Fensterbänke aus beschichtetem Aluminium
-Innenfensterbänke aus Naturstein
- Haustüre, schwere Ausführung mit verleimten Hölzern oder als Aluminiumkonstruktion
- Innentreppen, Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag oder Holztreppe
- Elektroinstallation, vollständige Elektroinstallation ab Hausanschlusskasten im Haus mit Zählerschrank, mit Fehlerstromschutzschalte und Sicherungsautomaten nach DIN bzw. VDE-Vorschriften, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl in alpinweißen Flächenprogramm Fabrikat Berker oder Busch-Jäger
- Sanitärinstallation nach DIN, Kalt- und Warmwasserleitungen aus Polyethylen Rohren eines namhaften Markenherstellers mit Wärmedämmung nach ENEV, Abwasserleitungen aus HT-Kunststoffrohren, Badewanne als Acrylrechteckwanne , 180cm x80 cm x45 cm, Duschanlage bodengleich schräg gefliest Linienentwässerung mit Duschrinne mit Designrost in Edelstahl, Waschtische als Fabrikat IDEAL STANDARD CONNECT AIR mit Einhebelmischer,
WC als Wandtiefspülklosett IDEAL STANDARD CONNECT mit Absenkautomatik
- Heizung mit Luft/Wasser-Split-Wärmepumpe Fabrikat Kermi oder gleichwertig, Fußbodenheizung mit Dämmung in allen Räumen im EG, OG und im Hobbyraum im UG
- Bodenbeläge aus Fliesen, Feinsteinzeug oder Parkettböden
- Deckenflächen im EG und OG verputzt und gestrichen

Objektbeschreibung

Ein außergewöhnliches Zuhause beginnt mit einer besonderen Idee – und der Freiheit, diese ganz nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

In attraktiver, ruhiger Wohnlage von Starnberg bietet sich die Möglichkeit, eine exklusive Villa zu errichten, die hinsichtlich Architektur, Raumgestaltung und Ausstattung ganz auf die persönlichen Wünsche und Bedürfnisse ihrer zukünftigen Eigentümer abgestimmt werden kann.

Ob moderne Villa mit großzügigen Glasflächen und klarer Formensprache oder zeitlos elegante Architektur mit repräsentativem Charakter – die individuelle Planung eröffnet vielfältige Möglichkeiten, ein einzigartiges Wohnambiente zu schaffen.

Großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereiche, eine offene Designküche, komfortable Schlafzimmer mit eigenen Bädern, ein separater Gästebereich oder ein privater Wellness- und Fitnessbereich können ebenso Bestandteil des persönlichen Wohnkonzepts sein wie weitläufige Terrassen und ein liebevoll gestalteter Garten.

Auch bei der Auswahl hochwertiger Materialien, moderner Haustechnik und energieeffizienter Lösungen können die individuellen Vorstellungen der Käufer berücksichtigt werden.

Die besondere Attraktivität dieses Angebots liegt in der Möglichkeit, nicht nur eine Immobilie zu erwerben, sondern ein Zuhause zu gestalten, das den eigenen Lebensstil widerspiegelt und höchsten Ansprüchen an Wohnkomfort, Ästhetik und Funktionalität gerecht wird.

Die ruhige und zugleich zentrumsnahe Lage in Starnberg bildet hierfür den idealen Rahmen. Die Nähe zum Starnberger See, die hervorragende Infrastruktur und die gute Anbindung an München unterstreichen die außergewöhnliche Wohnqualität dieses Standorts.

Verwirklichen Sie Ihre persönliche Vorstellung vom exklusiven Wohnen – mit einer Villa, die so individuell ist wie Ihre Wünsche. Das ruhig gelegene Grundstück ist nicht bebaut. Durch die Hanglage zur Nordseite ist eine individuelle Bebauung im Bauhausstil oder mit einer klassischen Villa möglich.

Die zulässige Bebauung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch und kann mit einem Flachdach, Sattel oder Walmdach erfolgen. Von der Geschossigkeit sind zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss zulässig. Beim Bau einer Villa kann diese individuell nach den Bedürfnissen des Bauherrn erfolgen. Dabei ist eine Wohnfläche von rund 250 qm Wohnfläche realisierbar.

Die konkrete Planung und Ausführung erfolgen unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorgaben und der technischen Realisierbarkeit.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.5.2036.
Endenergiebedarf beträgt 40.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2027.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Maklerprovision:
Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis des Grundstücks in Höhe von 1.500.000 € ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

Impressionen