



82319 Starnberg

STA

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Studio
- Potential zum Schaffen Ihrer Traumwohnung



610.000 €

Kaufpreis

92 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1988
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	610.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.01.2029
Baujahr (Haus)	1988
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	138.80
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

Objektdaten:

- Wohnfläche: ca. 92 m²
- Zimmer: 3
- Stockwerk: 2. Obergeschoss + ausgebauter Spitzboden (Galerie-Studio / Bad)
- Baujahr: 1988
- Bauweise: Massivbau
- Eingang: separat
- Abstellraum: außen vorhanden
- Stellplatz: 1 Stellplatz zum Miterwerb
- Balkon: 2 (einer im Schlafzimmer, einer im Eingangsbereich)

Ausstattung & Highlights:

- Küche: offen
- Speisekammer
- Wohnzimmer: mit Kaminofen
- Badezimmer 1: Dusche, Badewanne, Sauna (Schlafzimmerbereich)
- Badezimmer 2: Dusche (Spitzbodenbereich)
- Schlafzimmer: eigenes Badezimmer und privater Balkon
- Empore / Spitzboden: Ankleidezimmer, weiterer Raum für Hobby / Office / Gäste
- Spitzboden ist zu 50% an die Wohnfläche angerechnet / Schrägen sind berücksichtigt
- Böden: Cotto-Belag im Wohn- und Schlafbereich
- Heizung: Gas-Zentralheizung / Fußbodenheizung, einzeln regulierbar
- Materialien: viel Naturholz, warme, wohnliche Gestaltung

Besonderheiten:

- Renovierungs- und Gestaltungspotenzial – individuelle Modernisierung möglich
- Ideal für Rückzug und Hobbies
- Gemütliche, einladende Atmosphäre
- Offene Raumgestaltung, gut durchdacht
- Kombination aus Funktionalität und Wohlfühlcharakter



Beschreibung

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Galerie-Studio in Starnberg

- Gestaltungspotential zum Schaffen Ihrer Traumwohnung
- sofort verfügbar
- attraktive Wohnlage
- ideal für Pendler nach München

Diese helle, einladende Wohnung mit ca. 92 m² Wohnfläche verbindet natürliche Materialien, gemütliche Atmosphäre und praktische Raumaufteilung zu einem besonderen Zuhause. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1988 erbauten Massivhauses und verfügt über einen ausgebauten Spitzboden, der zusätzlichen Platz für Rückzug, Hobby, Office oder Gäste im Galerie-Studio bietet.

Über einen separaten Eingang betreten Sie die Wohnung, die durch Außenabstellraum und Stellplatz ergänzt wird. Der Eingang führt zum offenen Wohn- und Essbereich, der Küche, Speisekammer und Wohnzimmer harmonisch miteinander verbindet. Ein Kaminofen sorgt hier für wohlige Wärme und eine gemütliche Stimmung.

Das Schlafzimmer bietet ein eigenes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Sauna – perfekt für entspannte Momente zu Hause. Ein privater Balkon lädt zudem zum Verweilen im Freien ein. In allen Räumen sorgt die regelbare Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima, während die Cotto-Böden im Wohn- und Schlafbereich eine warme, natürliche Atmosphäre schaffen.

Über die offene Holztreppe gelangen Sie zur Empore im Spitzbodenbereich, wo ein weiteres Badezimmer mit Dusche, ein Ankleidezimmer und eine zusätzlicher Raum auf Sie warten – ideal für Gäste, Office oder Hobby.

Renovierungs- und Gestaltungspotenzial:

Die Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, individuelle Akzente zu setzen und moderne Wohnideen umzusetzen. Mit etwas Renovierungsarbeit lassen sich Wohnräume, Bäder und Küche ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten – ein echtes Plus für alle, die ein Zuhause mit persönlicher Note schaffen möchten.

Die Wohnung besticht durch ihre offene Gestaltung, warme Holzdetails und gut durchdachte Raumaufteilung. Sie bietet sowohl gemütliche Rückzugsorte als auch großzügige Bereiche für gemeinsames Wohnen.

Lage

Starnberg gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Süden – und überzeugt mit einer seltenen Kombination aus Natur, urbaner Nähe und hoher Lebensqualität. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohngegend mit gepflegten Häusern und angenehmer Nachbarschaft. Schon beim Ankommen spürt man die entspannte Atmosphäre, die diesen Teil Starnbergs so besonders macht.

Der Starnberger See liegt nur rund 1,2 Kilometer entfernt und ist in etwa 15 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Hier eröffnen sich vielfältige Freizeitmöglichkeiten – vom gemütlichen Spaziergang am Ufer über Wassersport bis hin zum Sundowner mit Seeblick in einem der charmanten Cafés direkt am Wasser. Zahlreiche Spazier- und Radwege laden dazu ein, die idyllische Umgebung immer wieder neu zu entdecken.

Auch die Anbindung ist hervorragend: Der S-Bahnhof Starnberg Nord liegt nur etwa 1 Kilometer entfernt und bietet mit der Linie S6 eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt (Fahrzeit ca. 25 Minuten). Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés sowie Ärzte und



Apotheken befinden sich im Umkreis von wenigen Minuten. Schulen und Kindergärten sind in Starnberg bestens verteilt und ebenfalls schnell erreichbar – ideal für Familien.

Die Lage verbindet auf harmonische Weise Ruhe und Zentrumsnähe: Während die grüne Umgebung zu entspannten Stunden im Freien einlädt, erreicht man das lebendige Zentrum Starnbergs mit Restaurants, Boutiquen und kulturellen Angeboten in nur wenigen Minuten.

Hier wohnt man in einer Umgebung, die Naturverbundenheit, Komfort und ein Stück Urlaubsgefühl vereint – ein Ort, an dem man sich sofort zu Hause fühlt.





































