



82319 Starnberg

STA

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Studio

- Potential zum Schaffen Ihrer Traumwohnung



610.000€

Kaufpreis

92 m² Wohnfläche

3 Zimmer



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 Energieausweis	Das Angebot ist
Art	Verbrauch
gültig bis	28.01.2029

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





Ausstattung

Allgemein		Küche	
Kamin	~	offene Küche	~
Sauna	~		
Gäste-WC	✓	Heizungsart	
		Fußbodenheizung	~
Befeuerung			
Gas	✓	unterkellert	
		unterkellert	ja
Dachform			
Satteldach	~	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: 1988Bauweise: Massivbau

- Eingang: separat

Abstellraum: außen vorhandenStellplatz: 1 Stellplatz zum Miterwerb

- Balkon: 2 (einer im Schlafzimmer, einer im Eingangsbereich)

Ausstattung & Dighlights:

- 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

STA Seite 2 / 23





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 (Fahrtzeit ca. 25 Minuten). Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés sowie Ärzte und

STA Seite 3 / 23





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.

STA Seite 4 / 23









STA Seite 5 / 23



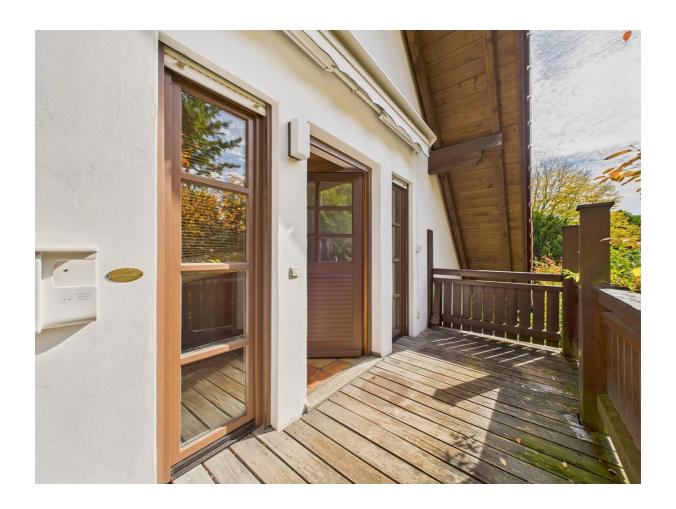




STA Seite 6 / 23







STA Seite 7 / 23



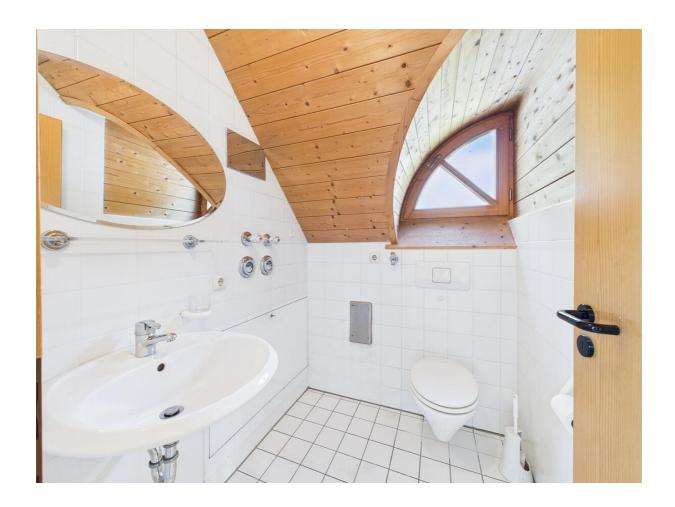




STA Seite 8 / 23



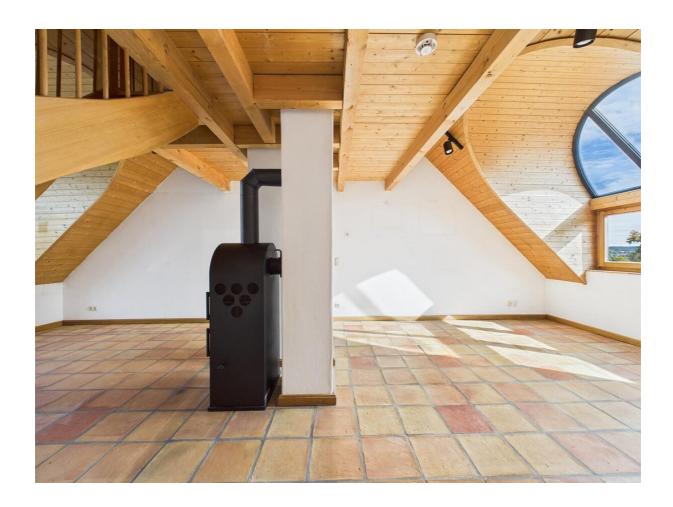




STA Seite 9 / 23







STA Seite 10 / 23







STA Seite 11 / 23







STA Seite 12 / 23







STA Seite 13 / 23







STA Seite 14 / 23







STA Seite 15 / 23



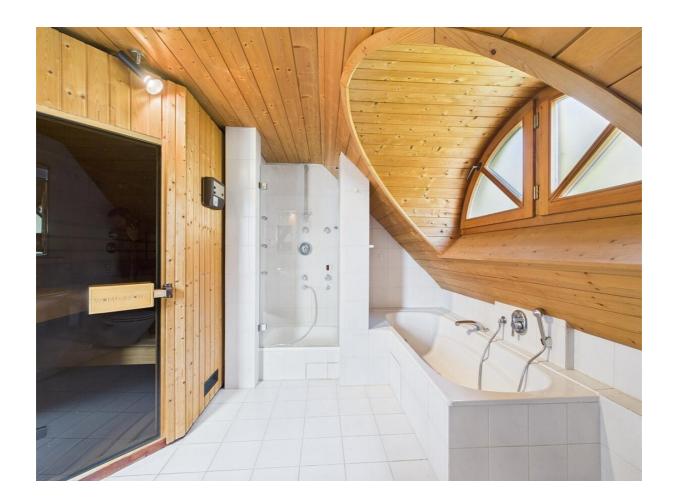




STA Seite 16 / 23



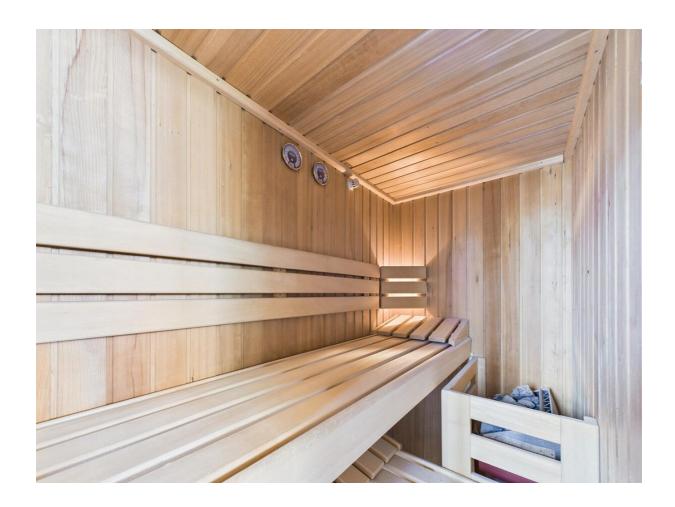




STA Seite 17 / 23







STA Seite 18 / 23



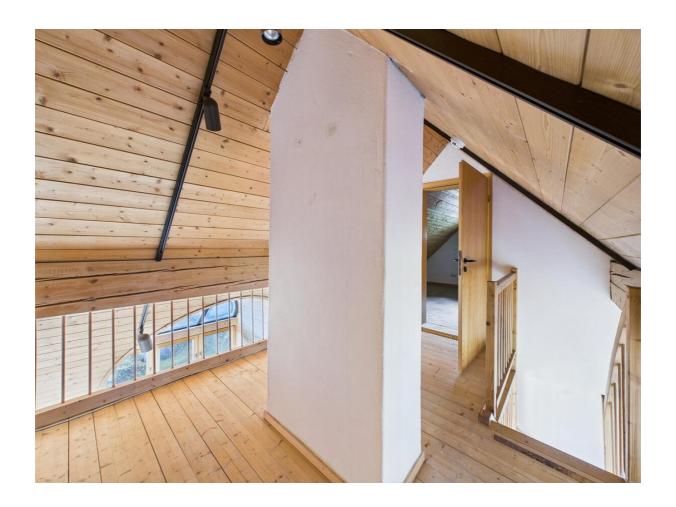




STA Seite 19 / 23







STA Seite 20 / 23







STA Seite 21/23





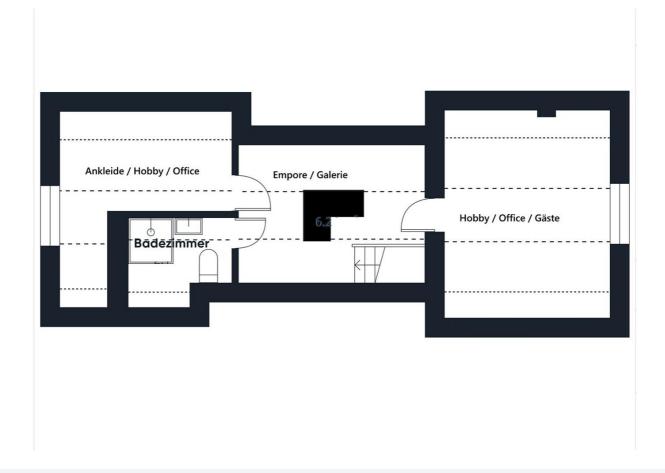


STA Seite 22 / 23









STA Seite 23 / 23