



82319 Starnberg

Moderne 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Garten-Oase in ruhiger, zentraler Lage



1.300.000 €

Kaufpreis

129 m²

Wohnfläche

169 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129 m ²
Nutzfläche	169 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Gartenfläche	250 m ²
Stellplätze	3
Wohneinheiten	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.300.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	715 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.12.2028
Baujahr (Haus)	2018
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	32
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	2018
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
barrierefrei	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett, weiß geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Kochbereich, hier Pandomo-Sichtestrich, Bäder und Hauswirtschaftsraum)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (ausgenommen der Hauswirtschaftsraum), separat regulierbar über Raumthermostate
- Holzbefeuertes Panoramakamin mit Muschelkalk-Umfassung und wandintegrierter Holzlege
- Schreiner-Einbauküche mit mattgrauen, grifflosen Fronten, Muschelkalk-Arbeitsflächen und Kochtheke samt Dining Bar aus Eichenholz, ausgestattet mit zwei Induktionskochfeldern, einer Gasflamme, deckenmontiertem Dunstabzug, Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade (alles Gaggenau), Geschirrspüler (alles V-Zug), Getränkekühlschrank, XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach, 2-Zonen-Weintemperierschrank (beides Liebherr), zwei Spülbecken (eines davon mit Quooker), integrierter Caffè-Bar mit Pocket Doors, LED-Lichtbändern
- Hauptbad mit Fenster (Untergeschoss), gestaltet mit anthrazitfarbenem Feinstein in Naturstein-Optik, , ausgestattet mit Wanne (Duravit), bodengleicher Rainshower-Dusche, Doppel-Waschtisch mit weißem Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC (Villeroy & Boch), wandmontiertem weißem Badschrank und Handtuchwärmer
- Duschbad mit Fenster (Erdgeschoss), gestaltet mit anthrazitfarbenem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche, Waschbecken (Sanindusa), WC (Villeroy & Boch) und Handtuchwärmer
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holz-Aluminium-Fenster, 3-fach isolierverglast
- Elektrische Metallraffstores
- LAN-Verkabelung auf beiden Ebenen
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Gegensprechanlage auf beiden Ebenen
- Drei Duplex-Stellplätze (zwei unten, einer oben); ebenerdig befahrbar, funkgesteuertes Garagentor



Beschreibung

Dieses besonders reizvolle Objekt begeistert durch eine seltene Kombination aus Zentrumsnähe, idyllischem, ruhigem Umfeld und familiengerechtem Grundriss. Mit geschmackvollen Ausstattungsdetails vermittelt die Wohnung Individualität und Wohlfühlambiente. Die Räumlichkeiten sind Teil eines Mehrfamilienhauses mit nur vier Einheiten aus dem Baujahr 2018. Dank der zurückversetzten Gartenlage und einer eigenen Zugangstür vermittelt dieses Domizil ein angenehmes Haus-im-Haus-Gefühl.

Die Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und ein Hochsouterrain mit Wohnraumqualität. Neben Wohnen, Essen und Kochen stehen ein Master-Schlafzimmer mit zwei Ankleiden, zwei weitere Zimmer, ein Masterbad, ein zusätzliches Duschbad und ein Hauswirtschafts-/Abstellraum zur Verfügung. Ein Highlight ist der dreiseitig umlaufende Privatgarten, der viel Sonne erhält und sich als liebevoll gestaltete Relax-Oase präsentiert.

Die Ausstattung zeugt von Geschmack und Wertigkeit. Ein holzbefuerter Panoramakamin, eine edle Schreinerküche mit Geräten von Gaggenau, V-Zug und Liebherr, weiß geölte Eichendielen mit Fußbodenheizung und zeitlos-elegant gestaltete Bäder lassen ein behagliches Wohnumfeld entstehen. Drei Stellplätze komplettieren dieses Zuhause unweit des Starnberger Stadtzentrums.

Lage

Starnberg zählt zu den attraktivsten und privilegiertesten Wohnorten Deutschlands. Der Starnberger See, die traumhaft schöne Voralpenlandschaft und die malerischen Nachbargemeinden schaffen ein einzigartiges Umfeld mit höchster Lebensqualität. In Starnberg trifft bayerische Lebensart auf entspannte Weltläufigkeit und begeistert ein niveauvolles Publikum. In Rankings bezüglich des subjektiven Wohlbefindens, der Sicherheit und Wirtschaftskraft belegt Starnberg stets Spitzenplätze.

Die Kreisstadt Starnberg bietet gehobene Einkaufsmöglichkeiten, erstklassige Ärzte, exzellente Restaurants sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten. In der Umgebung sind renommierte Golfclubs und Tennisvereine, Segel- und Reitmöglichkeiten vorhanden. Wanderer und Wintersportler sind im Nu in den Bergen. Die Infrastruktur für Familien ist ideal. Es stehen diverse Kitas (darunter bilinguale, Montessori- und Waldorf-Einrichtungen), Grund- und weiterführende Schulen zur Auswahl. Die Munich International School auf Schloss Buchhof ist schnell erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher und dabei sehr ruhiger Lage. In einigen Gehminuten gelangt man zur charmanten Stadtmitte; auch die Seepromenade ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









GRUNDRISS
SOUTERRAIN

	Wfl.	Nebenfl.	Nutzfl.
Souterrain	55,0	21,4	76,3
Flur	8,5		8,5
Bad	9,2		9,2
Arbeiten ^{*)} zu 1/2	5,5	5,4	10,9
Hobbyraum ^{*)} zu 1/2	5,3	5,3	10,5
Schlafen	26,5		26,5
HWR		10,7	10,7
Souterrain	55,0	21,4	76,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben

^{*)} = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,50 m

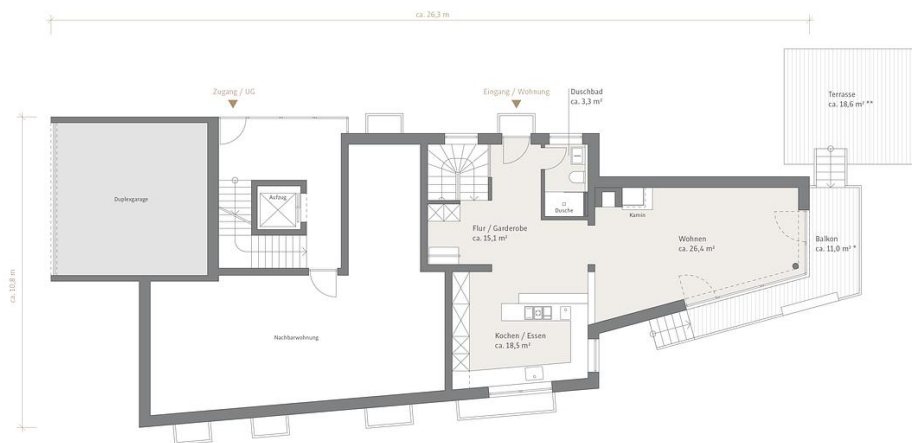


ÜBERSICHT

	Wfl.	Nebenfl.	Nutzfl.
Erdgeschoss	73,5	19,4	92,9
Souterrain ^{*)}	55,0	21,4	76,3

Gesamt 128,5 40,8 169,2
Alle Flächen sind Circa-Angaben

^{*)} Die Räume im Kellergeschoss sind zu 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet. Diese Räume sind baurechtsrechtlich nicht als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 43 BayBO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Hobbyraum.



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wfl.	Nebenfl.	Nutzfl.
Erdgeschoss	73,5	19,4	92,9
Flur / Garderobe	15,1		15,1
Duschbad	3,3		3,3
Kochen / Essen	18,5		18,5
Wohnen	26,4		26,4
Balkon zu 1/2	5,5	5,5	11,0
Terrasse zu 1/2	4,7	13,9	18,6
Erdgeschoss	73,5	19,4	92,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.

** = zu 1/2 in Wfl.

Raumhöhen bis ca. 2,50 m

