



## 82319 Starnberg

# Geschmackvoll modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick



**445.000 €**

Kaufpreis

**60 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**63 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	63 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	9

### Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	266 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	04.10.2024
gültig bis	03.10.2034
Baujahr (Haus)	1966
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	126

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

## Zustand

Baujahr	1966
letzte Modernisierung	2025
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Geölter Eichen-Dielenparkettboden in der gesamten Wohnung, ausgenommen Bad (hier: Feinsteinzeug)
- Weiße Sockelleisten
- Küchenvorbereitung
- Atelier-Glaswand mit schwarzem Stahlrahmen
- Bad, gestaltet mit großformatigen italienischem Feinsteinzeug in Natursteinoptik, ausgestattet mit Rainshower-Dusche samt Glasabtrennung, Naturstein-Aufsatzwaschbecken auf maßgefertigtem Echtholz-Waschtischunterschrank, schwarzen Design-Armaturen, wandhängendem WC, beleuchtetem LED-Spiegel, Deckenspots und ShampooNische
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Original erhaltene Natursteinwand im Wohnzimmer
- Lichtkonzept mit dezenten Deckenspots in der gesamten Wohnung
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Gegensprechanlage von Gira
- Schalterserie Future linear von Busch-Jäger
- Kellerabteil
- Optional: Garagenstellplatz für zwei Fahrzeug



## Beschreibung

In zentraler Lage von Starnberg präsentiert sich diese hochwertig renovierte 2-Zimmer-Wohnung als stilvolles Refugium mit harmonischem Wohnkonzept und eindrucksvollen Blickachsen ins Grüne bis hin zum Starnberger See. Mit großer Sorgfalt und einem feinen Gespür für Ästhetik modernisiert, vereint dieses Domizil zeitlose Eleganz mit einem angenehm zurückhaltenden, wohnlichen Ambiente. Geölte Eichendielen, ein durchdachtes Lichtkonzept, edle Feinsteinzeugflächen und schwarze Design-Armaturen schaffen ein stimmiges Gesamtbild von moderner Klarheit und hoher Wohnqualität.

Im Mittelpunkt steht ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit weitläufiger Fensterfront, die das Tageslicht auf besondere Weise ins Innere lenkt und den Blick in die umgebende Natur öffnet. Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in das Raumgefüge ein. Ergänzt wird die Wohnung durch ein ruhiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein stilvoll ausgestattetes Bad. Die Ausrichtung zum Schlossberg unterstreicht die angenehm ruhige Wohnatmosphäre.

Die Lage verbindet auf ideale Weise Urbanität und Naturverbundenheit. Der Starnberger See, die charmante Innenstadt sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und prägen den besonderen Wohnwert dieses Standorts. Gleichzeitig sorgt die hervorragende Anbindung an die S-Bahn für eine komfortable Erreichbarkeit Münchens und unterstreicht die Attraktivität der Immobilie – sowohl als anspruchsvoller Erstwohnsitz als auch als stilvolle Ferienwohnung oder wertbeständige Kapitalanlage.

## Lage

Starnberg zählt zu den begehrtesten und renommiertesten Wohnorten im südlichen Münchner Umland. Der Starnberger See, die reizvolle Voralpenlandschaft und die gewachsene Infrastruktur schaffen ein Umfeld mit hoher Lebensqualität und besonderem Freizeitwert. Die Stadt verbindet bayerische Lebensart mit einer angenehmen, entspannten Atmosphäre und zieht seit vielen Jahren ein anspruchsvolles Publikum an.

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage unweit des Starnberger Sees. Die Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem erreichbar. Auch die beliebte Seepromenade sowie zahlreiche Grünflächen befinden sich in der nahen Umgebung und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden am Wasser ein. Das Freizeitangebot ist vielfältig. Wassersportmöglichkeiten, Tennisanlagen, Fitnessstudios sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten ideale Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung. Die nahegelegenen Berge und Skigebiete sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Über die S-Bahn-Linie S6 sowie Regionalbahnverbindungen besteht eine komfortable Anbindung an die Münchner Innenstadt. Auch die Autobahn A95 Richtung München und Garmisch-Partenkirchen ist in kurzer Zeit erreichbar.

## Sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.





