Starnberg / Söcking – Starnberg

Starnberg-Söcking: Wohnen & Vermieten clever kombiniert im Zweifamilienhaus mit Alpenblick

Objektnummer: 2503209A



KAUFPREIS: 1.580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221.1 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 944 m²

Objektnummer: 2503209A - 82319 Starnberg / Söcking – Starnberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2503209A - 82319 Starnberg / Söcking – Starnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	2503209A
Wohnfläche	ca. 221.1 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.580.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 292 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 2503209A - 82319 Starnberg / Söcking – Starnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	201.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 2503209A - 82319 Starnberg / Söcking – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 2503209A - 82319 Starnberg / Söcking – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 2503209A - 82319 Starnberg / Söcking – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 2503209A - 82319 Starnberg / Söcking – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 2503209A - 82319 Starnberg / Söcking – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 2503209A - 82319 Starnberg / Söcking – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 2503209A - 82319 Starnberg / Söcking – Starnberg

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Doppelhaus in ruhiger, dennoch zentraler Lage von Söcking bietet Raum für vielfältige Nutzungskonzepte – sei es zur Eigennutzung in Kombination mit Vermietung oder als langfristige Investition. Zwei vollständig voneinander getrennte, spiegelverkehrt angelegte Wohneinheiten mit jeweils eigenem Heizsystem und separater Versorgung gewährleisten Unabhängigkeit und Flexibilität.

Ab Herbst steht die attraktivere, hintere Haushälfte nicht mehr zur Vermietung, sondern zum Selbstbezug zur Verfügung. Sie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Möglichkeit, die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen und Ansprüchen zu gestalten.

Die vordere Haushälfte ist weiterhin vermietet und generiert Mieteinnahmen, die zur Finanzierung beitragen. Gleichzeitig liegt die aktuelle Miethöhe noch unter dem in der Umgebung üblichen Niveau und bietet somit perspektivisch Entwicklungspotenzial.

Jede Einheit überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit viel Potenzial: Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem zugehörigen Gartenanteil. Die beiden Gartenbereiche im ca. 1.000 m² großen Grundstück sind schön eingewachsen und bieten ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe.

Im Obergeschoss jeder Einheit erschließen sich drei Schlafzimmer – jeweils zwei davon mit Zugang zu einem großen, überdachten Eckbalkon. Während der südlich ausgerichtete Balkon bei klarer Sicht eine weite Aussicht eröffnet, bietet der nordwestliche Balkon einen idyllischen Blick ins Grüne.

Ergänzt wird das Raumangebot in beiden Haushälften durch ein großzügiges Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC, einen Hobbyraum im Untergeschoss sowie ein Dachgeschoss mit wohnlichem Charakter und gemütlichen Dachschrägen. Das Dachgeschoss ist nicht als Aufenthaltsraum genehmigt, eröffnet jedoch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Beheizt wird jede Einheit über eine eigene Ölheizung; energetisch entspricht das Haus weitgehend dem Stand des Baujahrs. Eine reale Grundstücksteilung liegt nicht vor.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum im Dachgeschoss der Garage – ideal für Hobby, Werkstatt oder Lagerfläche.

Die Lage ist familienfreundlich und gut angebunden: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Sportplätze und

Gastronomie – befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch der Golfplatz sowie attraktive Naherholungsgebiete sind schnell erreichbar.

Ein solides Zweifamilienhaus mit attraktiver Kombination aus Eigennutzung und Mieteinnahmen in einer der begehrtesten Wohnlagen des Starnberger Umlands. Die jährliche Kaltmiete (vordere Haushälfte) bietet eine verlässliche Grundlage für die Finanzierung; gleichzeitig besteht weiteres Potenzial zur Anpassung an das marktübliche Niveau.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin. Bitte haben Sie Verständnis, dass Termine im Voraus mit den aktuellen Mietern abgestimmt werden müssen.

Objektnummer: 2503209A - 82319 Starnberg / Söcking – Starnberg

Alles zum Standort

Starnberg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Umland – und das aus gutem Grund: Nur etwa 25 Kilometer südwestlich der bayerischen Landeshauptstadt gelegen, vereint die Stadt eine hervorragende Infrastruktur mit naturnahem Wohnen in unmittelbarer Nähe zum Starnberger See und dem Voralpenland. Hier eröffnen sich zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten – vom Wassersport bis zum Wandern und Skifahren in den nahegelegenen Bergen.

Die Stadt bietet sämtliche Annehmlichkeiten einer gewachsenen Kreisstadt: eine ausgezeichnete medizinische Versorgung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein breites gastronomisches Angebot sowie eine sehr gute schulische Infrastruktur. Neben staatlichen Schulen befinden sich hier auch die renommierte Munich International School, das Gymnasium Kempfenhausen sowie eine Montessori-Schule.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: München erreicht man mit dem Auto über die A95 in rund 20 Minuten, den Flughafen über die westliche Umfahrung Münchens in ca. 45 Minuten. Alternativ bestehen sehr gute ÖPNV-Verbindungen – mit der S-Bahnlinie S6 ist man in etwa 35 Minuten am Münchner Hauptbahnhof. Vom Starnberger Bahnhof aus gelangt man mit der Regionalbahn sogar in unter 20 Minuten ins Stadtzentrum und hat dort Anschluss an nationale und internationale Fernverbindungen.

Die angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Söcking – in zentraler, dennoch angenehm 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.

Objektnummer: 2503209A - 82319 Starnberg / Söcking – Starnberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 2503209A - 82319 Starnberg / Söcking – Starnberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com