Starnberg / Wangen – Starnberg

Naturidylle und City-Nähe: Familienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 26032009



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 846 m²

Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

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

Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26032009
Wohnfläche	ca. 140 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 74 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	251.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Die Immobilie

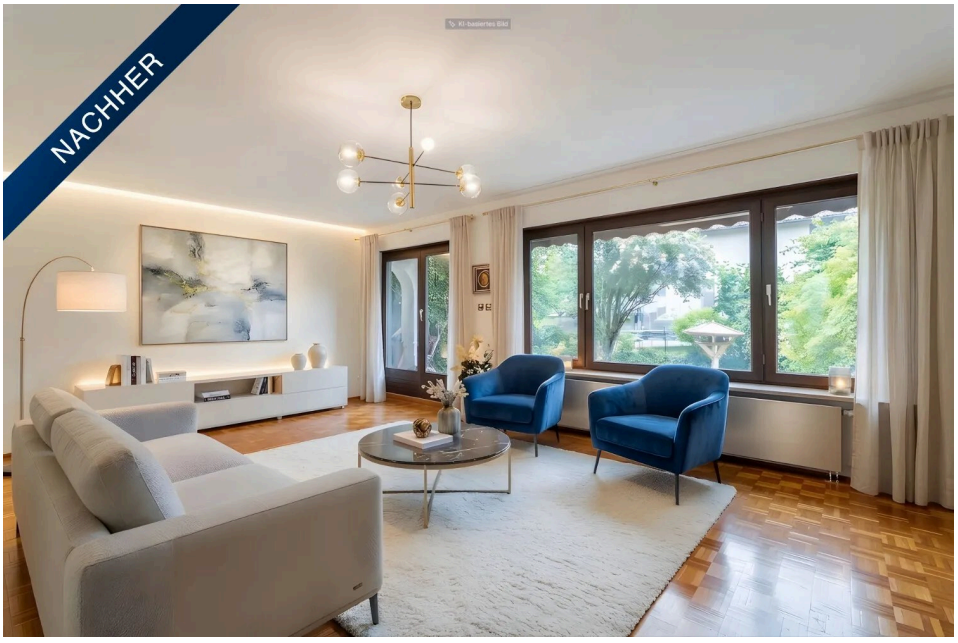




Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Die Immobilie

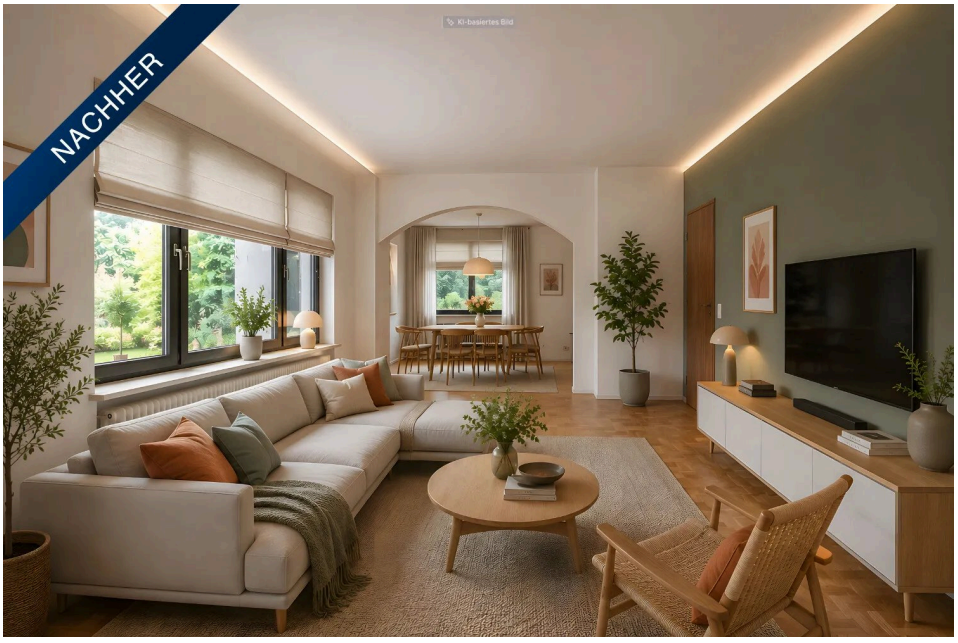




Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

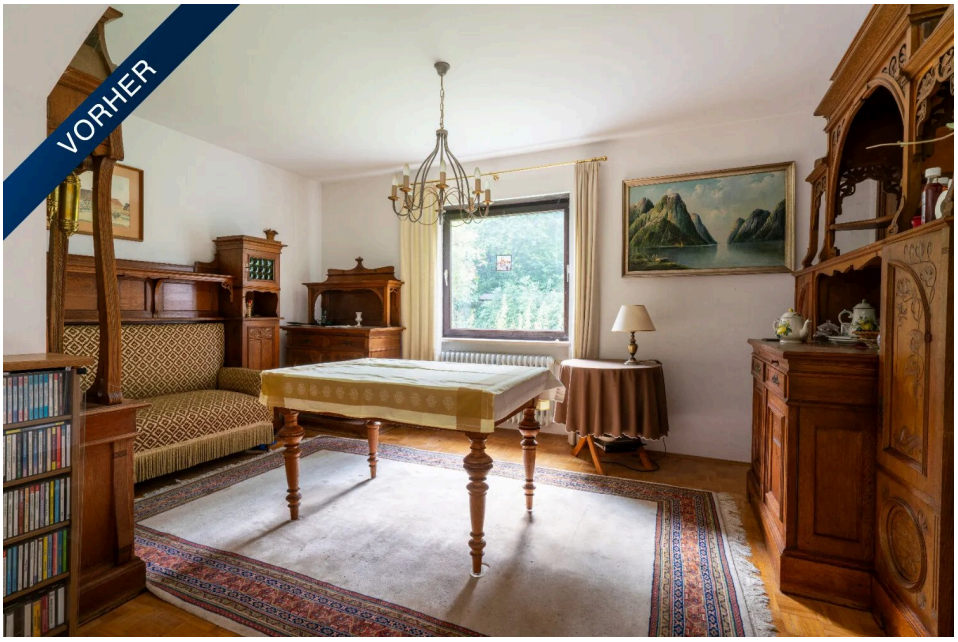
Die Immobilie





Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Die Immobilie

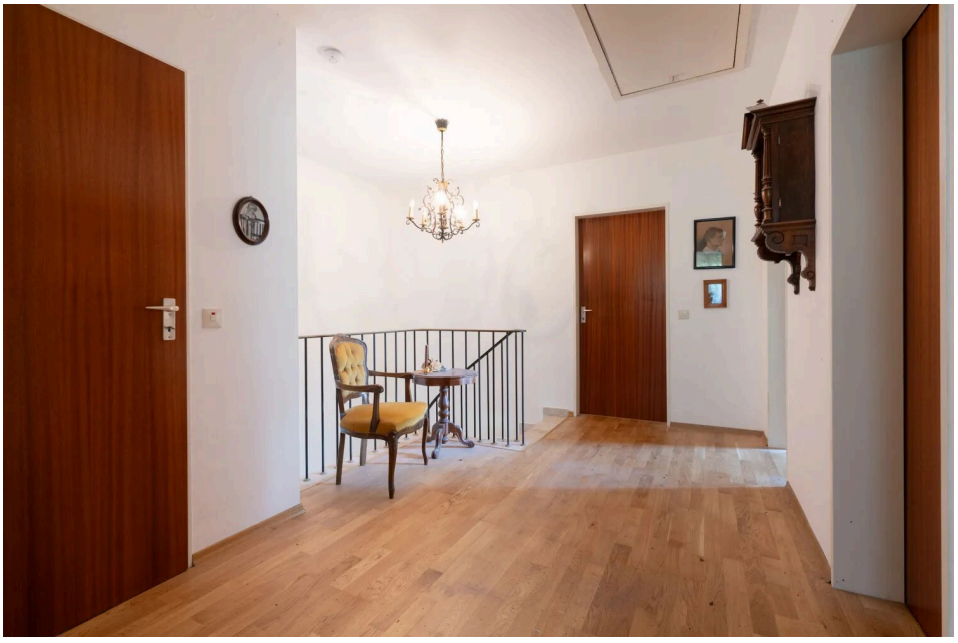




Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Die Immobilie





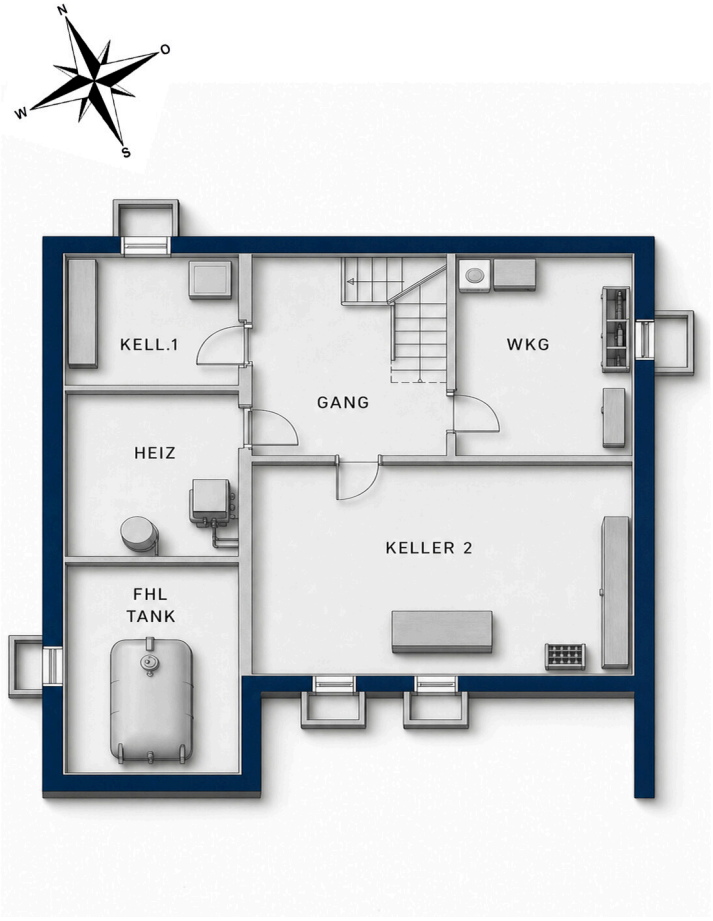
Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

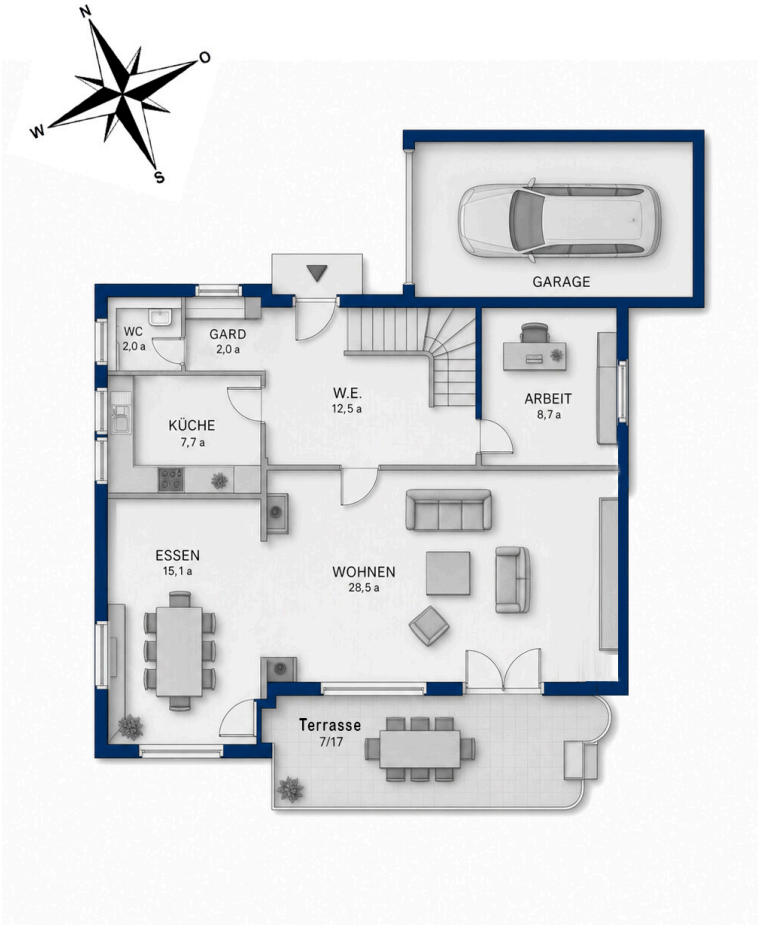
Die Immobilie

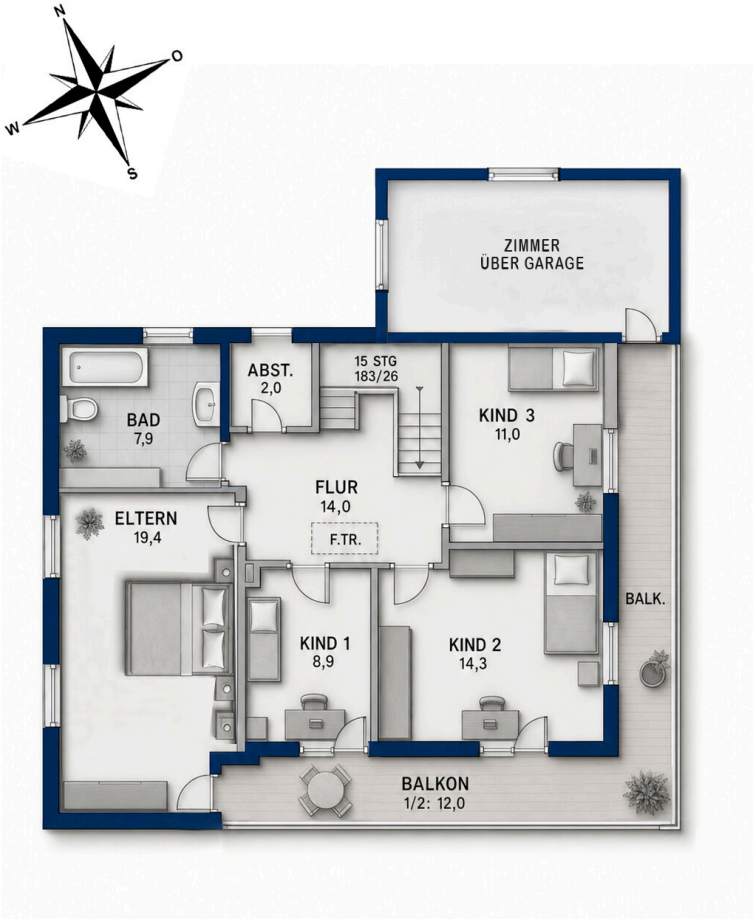


Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Grundrisse




N
O
W
S
GARAGE
WC
2,0 a
GARD
2,0 a
W.E.
12,5 a
ARBEIT
8,7 a
KÜCHE
7,7 a
ESSEN
15,1 a
WOHNEN
28,5 a
Terrasse
7/17



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1978 in bewährter Massivbauweise als Diener Steinhaus errichtete Einfamilienhaus verfügt über eine hervorragende Bausubstanz und wartet nur darauf, durch Ihre Ideen in neuem Glanz zu erstrahlen. Das Haus eröffnet Ihnen die seltene Möglichkeit, Raumaufteilung, Ausstattung und Design im Zuge einer umfassenden Modernisierung vollständig nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Maximale Flexibilität garantiert dabei das großzügige Grundstück mit einer beachtlichen Größe von 846 m². Ob eine zeitgemäße Wohnraumvergrößerung oder ein lichtdurchfluteter Wintergarten, hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume auf einem soliden Fundament verwirklichen.

Unterstrichen wird dieses enorme Potenzial durch die geschützte Ortslage in zweiter Reihe zurückgesetzt von der ruhigen Dorfstraße. Sie sind hier absolut vom Straßenlärm abgeschirmt und genießen Privatsphäre sowie Lebensqualität in einem gewachsenen, grünen Umfeld. Wer das idyllische Landleben im begehrten Fünfseenland schätzt, aber die Nähe zur Metropolregion München nicht missen möchte, findet hier die perfekte Symbiose aus Naturidylle und urbanem Lifestyle. Dank der optimalen Lage und Verkehrsanbindung von Wangen erreichen Sie die Landeshauptstadt in kürzester Zeit: Sie gelangen staufrei über die Olympiastraße nach München, fahren dank zeitsparender lokaler Verbindungswege schnell auf die A95 auf oder steigen am nahegelegenen Bahnhof Fürstenried West bequem in die U-Bahn um.

Dieses Haus bildet den idealen Rückzugsort für alle, die die Hektik der Großstadt hinter sich lassen wollen, ohne die Nähe zu München zu verlieren. Die Kombination aus ländlicher Ruhe, der unmittelbaren Nähe zur renommierten Munich International School (MIS) und dem extrem hohen Freizeitwert des nahegelegen Starnberger Sees sichert Immobilien in dieser Lage eine langfristige Wertstabilität sowie ein erstklassiges Wertsteigerungspotenzial. Damit erweist sich dieses Objekt als nachhaltiges Investment mit Zukunft und als das perfekte Zuhause für Familien und Individualisten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bald persönlich vorzustellen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- freistehendes Einfamilienhaus, Massivbauweise, Baujahr 1978
- ruhige Ortslage, in zweiter Reihe an Dorfstraße
- 846 m² Grundstück
- hervorragendes Um- und Anbaupotential
- Nutzung des Bestandsgebäudes oder Neubau möglich
- geklärtes Baurecht durch Bebauungsplan
- zwei Balkone & eine Terrasse
- Ölheizung von 2019
- Keller
- Dachgeschoß nicht ausgebaut
- Garage
- zusätzliches Zimmer über der Garage, das zur Wohnfläche ergänzt werden kann

Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Alles zum Standort

Wer das klassische, oberbayerische Dorfleben sucht, ohne auf die Vorzüge der Metropolregion München und des exklusiven Fünfseenlandes zu verzichten, findet in Wangen bei Starnberg seine perfekte Oase mit einer strategisch hervorragende Verkehrsanbindung.

MÜNCHEN-ANBINDUNG: Dank der nahegelegnen Anbindung an die Autobahn A95 (über die Behelfszufahrt Olympiastraße) sowie die Olympiastraße ist die Münchner Innenstadt in nur rund 15 bis 25 Minuten erreichbar. Pendler schätzen Wangen besonders, da es im Gegensatz zu innerstädtischen Lagen Starnbergs oft eine staufreie Anbindung in Richtung Landeshauptstadt bietet. Zudem überzeugt die Lage durch ihre Flexibilität im ÖPNV – die S-Bahn-Station Hohenschäftlarn (S7) befindet sich in ca. 6 km Entfernung, zum Bahnhof Starnberg Nord (S6) sind es lediglich rund 5 km, zum Hauptbahnhof Starnberg mit schneller Regionalbahn-Anbindung (Direktverbindung nach München) ca. 6 km, zur U-Bahn Station Fürstenried West sind es 12 km.

INTERNATIONALE BILDUNG: Die renommierte MIS (Munich International School) im nahegelegenen Schloss Buchhof liegt praktisch um die Ecke. Das macht Wangen auch bei internationalen Führungskräften und Expats zu einem begehrten Wohnort.

NAHVERSORGUNG: Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich im nahen Percha oder direkt im Zentrum von Starnberg erledigen, welches eine lückenlose Infrastruktur aus Ärzten, Boutiquen und Gastronomie bietet.

SEENÄHE & FREIZEITWERT: Das Ufer des Starnberger Sees (beispielsweise in Percha) ist nur rund 5 Km entfernt – mit dem Auto eine Fahrt von etwa 8 Minuten.

Objektnummer: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – Starnberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen – 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