

Starnberg – Starnberg

# Verwandeln Sie diese Doppelhaushälfte zu Ihrem Traumhaus

Objektnummer: 24032006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 617 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

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

Objektnummer: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24032006
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	289.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.04.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

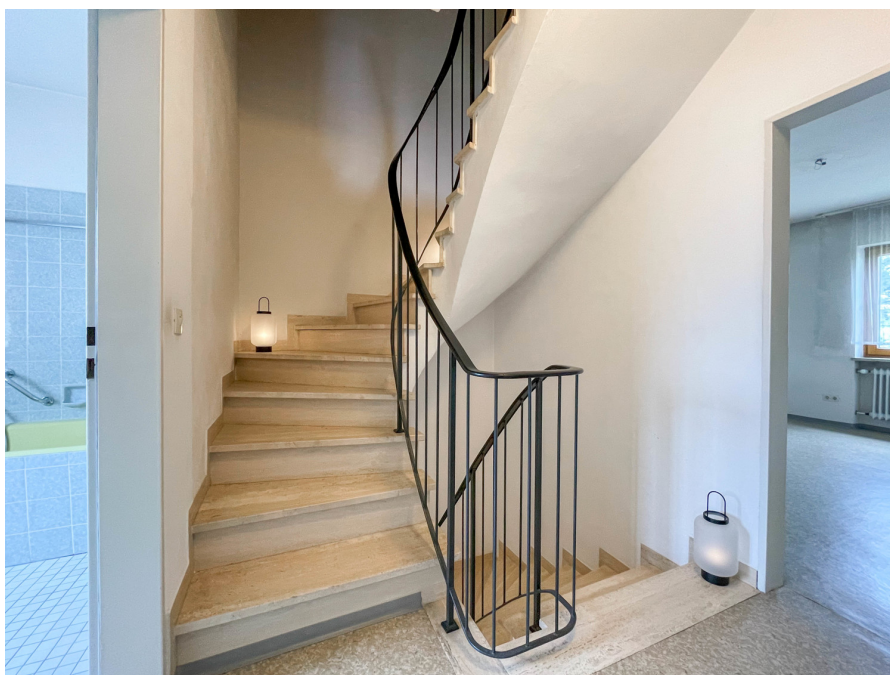
## Die Immobilie





Objektnummer: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Neusöcking! Diese Doppelhaushälfte bietet eine seltene Gelegenheit, ein Zuhause inmitten eines der bezauberndsten Naherholungsgebiete im Süden Münchens zu gestalten. Ursprünglich in den frühen 70er Jahren erbaut, präsentiert sich dieses Haus als ideale Leinwand für Ihre individuellen Renovierungsprojekte. Die Lage in einer ruhigen Wohngegend verspricht eine entspannte Atmosphäre, während gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Stadt und schnelle Anfahrtswege gewährleistet sind. Der großzügige, eingewachsene Garten bietet nicht nur Raum für Abenteuer und Spiel, sondern auch die Möglichkeit, gemeinsame Momente im Freien zu genießen. Ihre Kinder können hier unbeschwert spielen, während Sie die Ruhe und Schönheit der Umgebung genießen. Genießen Sie sonnige Tage auf dem geschützten Freisitz, ideal für entspannte Familienfrühstücke oder Grillabende mit Freunden bei einem erfrischendem Sundowner. Im Inneren bietet das Haus viel Platz für eine große Familie. Mit drei Schlafzimmern im Obergeschoss und einem ausgebauten Dachstudio stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Die großzügige Raumaufteilung bietet Raum für eigene Ideen und gestalterische Freiheit. Große Fensterflächen im Wohn-Essbereich sorgen für eine angenehme Helligkeit und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für eine neue Einbauküche, während das Badezimmer mit zusätzlichem Bidet sowie das Gäste-WC die Möglichkeit für ein erfrischendes Facelift bieten. Alternativ könnte das Gäste-WC um einen Teil der Garderobe erweitert und zu einem neuen Duschbad umgestaltet werden. Die Immobilie verfügt über eine Einzelgarage mit Carport, sowie reichlich Stauraum in drei Kellerräumen im Untergeschoss. Mit etwas Kreativität und Geschick lässt sich dieses modernisierungsbedürftige Haus zu einem wahren Juwel verwandeln, das Ihren individuellen Lebensstil perfekt widerspiegelt. Entdecken Sie das Potenzial dieser Doppelhaushälfte und verwirklichen Sie Ihre Vorstellungen von Ihrem Traumhaus in einer der begehrtesten Gegenden Süddeutschlands.

Objektnummer: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

## Alles zum Standort

Starnberg zeichnet sich durch seine privilegierte Lage aus. Die Stadt liegt nur etwa 25 Kilometer südwestlich von München, der bayerischen Landeshauptstadt, und bietet somit eine perfekte Balance zwischen ruhigem Landleben und urbanem Komfort. München ist über die A95 in nur 20 Minuten zu erreichen, der Flughafen über die Westumfahrung von München in ca. 45 Minuten. Mit der S-Bahnlinie S6 erreicht man in ca. 35 Minuten den Münchner Hauptbahnhof. Mit dem Regio der DB ist man vom Starnberger Bahnhof sogar in unter 20 Minuten am Hauptbahnhof und hat auch Anschluß an andere nationale und internationale Ziele. Der Starnberger See, einer der größten Seen Deutschlands, ist das Herzstück dieser idyllischen Region und bietet eine einzigartige Kulisse für Erholung und Freizeitaktivitäten. Segeln, Schwimmen, Wandern und Radfahren sind nur einige der beliebten Aktivitäten, die hier möglich sind. Die malerischen Ufer bieten zudem zahlreiche Restaurants, Cafés und Biergärten, in denen man die regionale Küche und bayerische Gastfreundschaft genießen kann. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und andere wichtige Einrichtungen sind bequem zu erreichen und tragen zur hohen Lebensqualität in Starnberg bei. Außerdem gibt es ein breites Angebot an Kindergärten und Schulen, einschließlich der Munich International School. Die Doppelhaushälfte liegt im Ortsteil Neusöcking, am Ortsrand von Starnberg, nahe dem Maisinger Bach. Die umliegende Landschaft lädt zu Ausflügen und Erkundungen ein. Die nahegelegenen Alpen bieten atemberaubende Berglandschaften und sind ein Paradies für Outdoor-Aktivitäten wie Skifahren, Wandern und Bergsteigen.

Objektnummer: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 289.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24032006 - 82319 Starnberg – Starnberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land

E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)