

Starnberg / Wangen - Starnberg

Dorfidylle trifft urbane Nähe: Großzügiges Grundstück in Wangen

Property ID: 26032009-G



PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LAND AREA: 846 m²

Property ID: 26032009-G - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26032009-G - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

At a glance

Property ID	26032009-G	Purchase Price	1.250.000 EUR
Year of construction	1978	Object type	Plot
		Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Condition of property	Needs renovation

Property ID: 26032009-G - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	01.07.2036	Final Energy Demand	251.20 kWh/m²a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 26032009-G - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

The property



Property ID: 26032009-G - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

The property



Property ID: 26032009-G - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

The property



Property ID: 26032009-G - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

The property



Property ID: 26032009-G - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

A first impression

Dieses Grundstück mit beachtlicher Größe von 846 m² bildet den idealen Rückzugsort für alle, die die Hektik der Stadt hinter sich lassen wollen, ohne die Nähe zu München zu verlieren. Auf dem Grundstück kann man ein großes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 220 m² bauen. Alternativ könnte der solide Altbestand aus dem Jahr 1978 durchdacht kernsaniert und durch einen An- und Umbau erweitert werden.

Die Kombination aus ländlicher Ruhe, der unmittelbaren Nähe zur renommierten Munich International School (MIS) und dem extrem hohen Freizeitwert des nahegelegenen 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 anspruchsvolle Familien, Individualisten und Investoren mit Visionen.

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.

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

Property ID: 26032009-G - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

Details of amenities

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- 846 m² Grundstück
- ruhige Ortslage, in zweiter Reihe an Dorfstraße
- geklärtes Baurecht für ein EFH durch Bebauungsplan
- GRZ 0,14
- GFZ 0,26
- Nutzung des Bestandsgebäudes oder Neubau möglich
- Altbestand: freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1978, unterkellert

Property ID: 26032009-G - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

All about the location

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 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.

INTERNATIONALE BILDUNG: Die renommierte MIS (Munich International School) im nahegelegnen 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 6 Km entfernt – mit dem Auto eine Fahrt von etwa 8 Minuten.

Property ID: 26032009-G - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

Other information

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.

Property ID: 26032009-G - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com