

**Starnberg**

# Moderne Dachterrassenwohnung mit Penthouse-Charakter in begehrter Lage

**Codice oggetto: 26032003**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26032003
Superficie netta	ca. 90 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.07.2026
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg

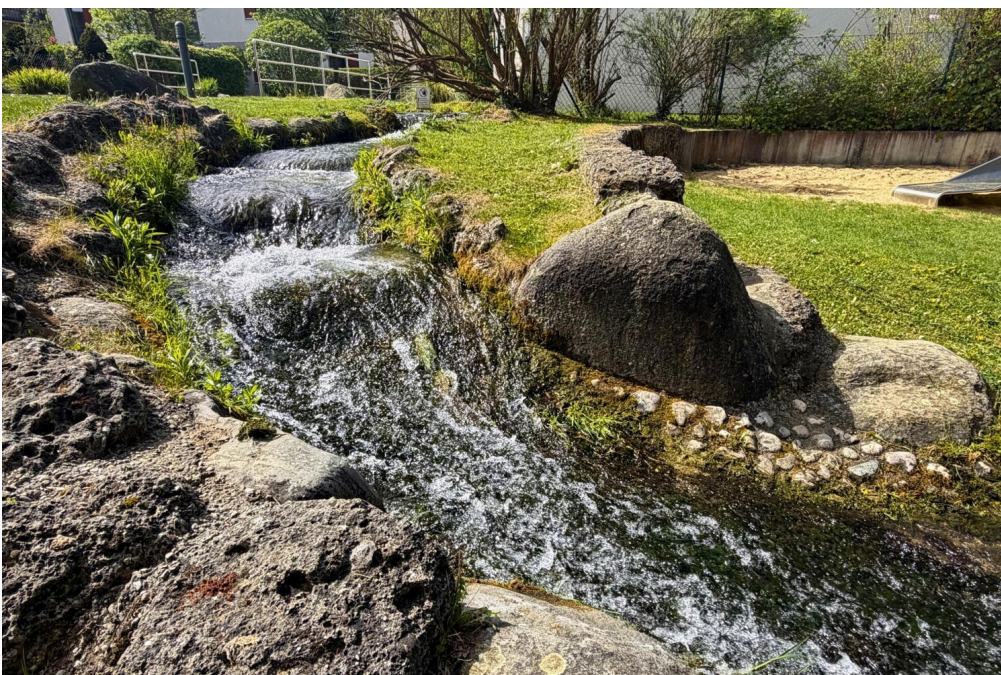
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pellet
Certificazione energetica valido fino a	20.09.2031
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg**

## **Una prima impressione**

**Willkommen in einer außergewöhnlichen Dachterrassenwohnung in einer der schönsten Wohnanlagen Starnbergs. In ruhiger, idyllischer Lage am Georgenbach und nur wenige Gehminuten vom Starnberger See sowie der Innenstadt entfernt, verbindet diese besondere Immobilie moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein Wohngefühl auf Penthouse-Niveau.**

**Die im Jahr 2011 errichtete Wohnanlage „Am Quell“ überzeugt durch ihre großzügige, parkähnliche Gestaltung mit insgesamt acht Mehrfamilienhäusern, gemeinsamer Tiefgarage und anspruchsvoller Architektur. Im Zuge der Neubebauung wurde der historische Siebenquellenbach renaturiert und fließt heute teilweise wieder offen und harmonisch durch das weitläufige Grundstück. Grünflächen, ein Spielplatz und die offene Bebauung schaffen ein Wohnumfeld, das gleichermaßen modern, naturnah und repräsentativ wirkt. Hier macht Wohnen einfach Freude.**

**Die angebotene 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung befindet sich in einem Haus mit nur acht Einheiten und wurde von der Erstbesitzerin mit viel Liebe zum Detail hochwertig ausgestattet und durchdacht zur Eigennutzung geplant. Das Gebäude erfüllt den KfW-60-Standard und wird nachhaltig über eine Pelletheizung beheizt. Selbstverständlich ist das Haus barrierefrei ausgeführt – ein Aufzug führt bequem vom Keller bis ins Dachgeschoss.**

**Auf ca. 80 m<sup>2</sup> beheizbarer Wohnfläche sowie einer ca. 20 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse erwartet Sie ein außergewöhnlich helles und großzügiges Wohnambiente. Zu jeder Tageszeit entsteht durch die Fensterflächen und die offene Architektur eine besonders freundliche und sonnige Wohnatmosphäre. Der sichtbare Holzdachstuhl mit teilweise über drei Meter hohen Decken unterstreicht insbesondere im Wohn- und Essbereich den luftigen Charakter der Wohnung und schafft ein außergewöhnliches Raumgefühl.**

**Das Herzstück der Wohnung ist zweifellos die großzügige Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung. Sie bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre, da die umliegenden Gebäude angenehm weit entfernt liegen und die Terrasse kaum einsehbar ist. Ein Teilbereich ist überdacht und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten bei nahezu jeder Witterung. Zur Straßenseite hin sorgt das vorgelagerte Flachdach der darunterliegenden Wohnung zusätzlich für Abstand und Weite – das Wohngefühl erinnert damit eher an eine Penthousewohnung als an eine klassische Dachgeschosswohnung.**

**Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt mit hochwertigen Details wie einem diagonal verlegten Marmorboden sowie einem großzügigen**

**Side-by-Side-Kühlschrank. Im Wohnbereich wurde edler Parkettboden verlegt, wobei Wohnzimmer und Arbeitszimmer durch stilvolles Fischgrätparkett zusätzlich aufgewertet werden.**

**Auch das Badezimmer erfüllt höchste Ansprüche: Neben einer Eck-Badewanne verfügt es über eine zusätzliche Deckendusche sowie einen hochwertigen, beleuchteten Waschtisch. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer mit eigenem Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich stehen im Untergeschoss eine gemeinschaftliche Waschküche mit separatem Anschluss sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.**

**Zur Wohnung gehören außerdem zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragenstellplätze, von denen einer bereits mit einer Wallbox ausgestattet ist – ein komfortables und zukunftsorientiertes Extra. Ein großer, heller Kellerraum mit Fenster bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.**

**Diese besondere Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, naturnahe Lage in Starnberg zu schätzen wissen.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Termine vorab mit den Mietern abstimmen müssen.**

**Bitte beachten Sie, dass die Fotos mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter teilweise KI-bearbeitet wurden.**

**Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg**

## **Dettagli dei servizi**

- offene Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten (Siemens/Miele) und freistehendem Side-by-Side-Kühlschrank
  - Vollbad mit Fenster, Eckbadewanne, Dusche und Handtuchheizung
  - Fußbodenheizung
  - Wohnbereich: hochwertiger Parkettboden Achateiche geölt, aufwändige Fischgrätverlegung
  - Küchenbereich: Marmorboden nero marquina in Diagonalverlegung
  - Fliesenboden im Bad, Eingangsbereich und Abstellraum
  - Dachterrassenbelag: Andalusia in 40x40 cm
  - elektrisch betriebene Kunststoff-Rollläden
  - die offene Deckenhöhe im Wohnzimmer beträgt bis zu ca. 3,40 m
  - teilweise bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster
  - große Schiebetürelemente zur Dachterrasse
  - teilweise überdachte Dachterrasse mit viel Privatsphäre
  - Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
  - Abstellraum an der Dachterrasse
  - Videogegensprechanlage mit Farbmonitor
  - großer, heller Kellerraum
  - 2 TG-Stellplätze, 1 Wallbox
- im Gemeinschaftseigentum:**
- Waschküche mit eigenen Anschlüssen
  - Fahrradkeller
  - Fahrstuhl
  - Tiefgarage
  - parkähnlich angelegter Gemeinschaftsgarten mit Sitzgelegenheiten
  - Kinderspielplatz
- Jedes der 8 Häuser und die TG bilden eine eigene Untergemeinschaft innerhalb der WEG.  
Die Wohnung kann im Sommer 2026 frei übergeben werden.

**Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg**

## **Tutto sulla posizione**

Das Anwesen befindet sich in Starnbergs Spitzenlage, nur wenige Minuten vom See entfernt. Herrschaftliche Villen mit parkähnlichen Gärten, futuristische Neubauten und kleine Landhäuser im Dornröschenschlaf prägen das Bild in der Umgebung. Von der verkehrsberuhigten Straße zum lebhaften Zentrum Starnbergs ist es nur ein Katzensprung.

Starnberg liegt rund 25 km südwestlich von München am Nordende des Starnberger Sees. Die Beliebtheit liegt vor allem an seinem hohen Erholungswert. Bieten doch der Starnberger See, das schöne Voralpenland und die nahe gelegenen Berge, alle nur denkbaren Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Zudem verfügt Starnberg über die Infrastruktur und sonstigen Annehmlichkeiten einer größeren Kreisstadt.

Die Munich International School, das Gymnasium Kempfenhausen sowie eine Montessori Schule sind hier zu finden. Das Staatl. Berufl. Zentrum liegt nur wenige Schritte hinter der Anlage.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Landeshauptstadt München ist über die A95 in nur 20 Minuten zu erreichen. Der Flughafen über die Westumfahrung von München in ca. 40 Minuten.

Der Bahnhof Starnberg von welchem Sie die S 6 im 20 Minuten-Takt nach München bringt liegt wenige Minuten entfernt. Hier halten auch Fernverkehrszüge der DB.

**Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26032003 - 82319 Starnberg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Vivianne Pucer**

---

**Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg**

**Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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