

Starnberg / Wangen - Starnberg

Naturidylle und City-Nähe: Charmantes Familienhaus mit Potenzial

Codice oggetto: 26032009



PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 846 m²

Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

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

Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26032009
Superficie netta	ca. 140 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie lorda	ca. 74 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	01.07.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	251.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

La proprietà



Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

La proprietà



Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

La proprietà



Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

La proprietà



Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

La proprietà



Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

La proprietà



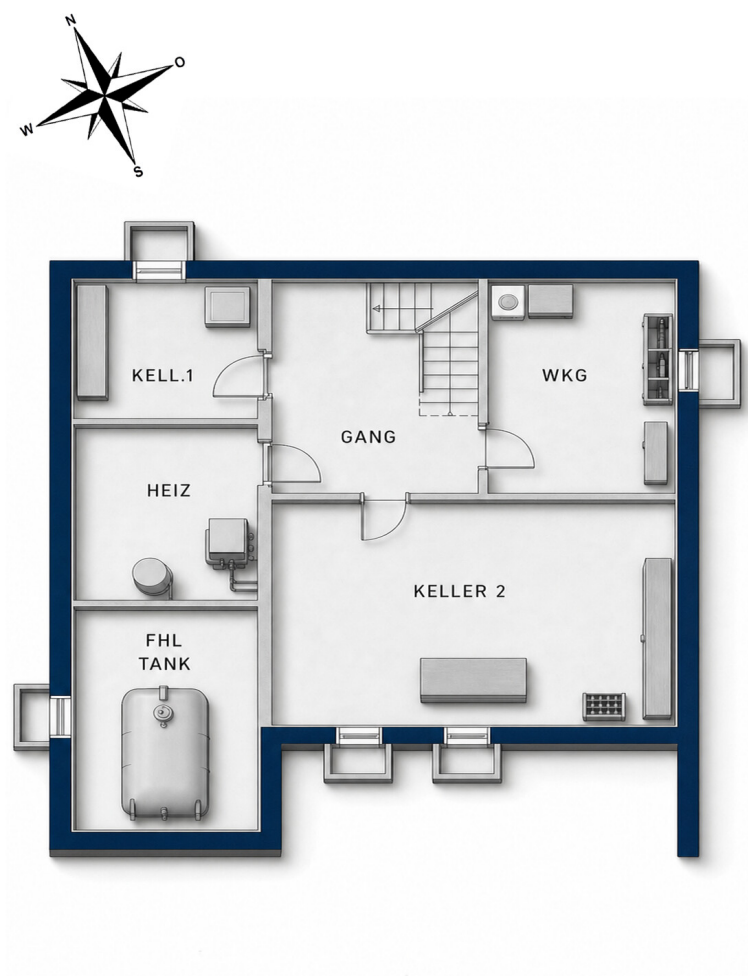
Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

La proprietà



Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

Una prima impressione

Dieses im Jahr 1978 in solider Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus wartet darauf, aus dem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Da sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand präsentiert, bietet sie Ihnen die Gelegenheit, Grundrisse, Ausstattung und Design ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen von Grund auf neu zu definieren.

Maximale Flexibilität garantiert dabei das großzügige Grundstück mit einer beachtlichen Größe von 846 m². Es eröffnet Ihnen ein hervorragendes Um- und Anbaupotenzial. Ob eine zeitgemäße Wohnraumvergrößerung, ein lichtdurchfluteter Wintergarten oder sogar ein kompletter Neubau (gemäß Bebauungsplan) – hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume 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.

Dieses Haus bildet den idealen Rückzugsort für alle, die die Hektik der Stadt 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 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.

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

Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1978
- ruhige Ortslage, in zweiter Reihe an Dorfstraße
- Nutzung des Bestandsgebäudes oder Neubau möglich
- 846 m² Grundstück
- hervorragendes Um- und Anbaupotential
- 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

Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - Starnberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26032009 - 82319 Starnberg / Wangen - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com