

Idyllisches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Waldrand



Objektnummer M302

Deutschland - 82319 Starnberg / Perchting

ImmoCenter Bolich GmbH
Europaallee 10, 67657 Kaiserslautern

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	219,0 m ²
Grundstücksfläche	1012,0 m ²
Anzahl Terrassen	1
Anzahl der Stellplätze	4
Zimmeranzahl	6.00

Provision

3,57 % vom Kaufpreis

Objektbeschreibung

Verstecktes Juwel in der bezaubernden Seenregion!

Diese exklusive Residenz verspricht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Perfekt geeignet für ein behagliches Familienzu Hause mit mehreren Generationen oder als getrennte Wohneinheiten. Ein unausgeschöpftes Erweiterungspotenzial ist durch den ausbaufähigen oberen Stockwerk gegeben.

Aktuell beherbergt das Anwesen zwei separate Wohneinheiten: eine großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung im Hauptlevel und eine gemütliche 2,5-Zimmer-Einheit im Gartengeschoss, die direkt auf das Grün hinausführt. Ein einfacher Umbau könnte beide Einheiten miteinander verbinden, dank einer bestehenden, zurzeit ungenutzten Treppenverbindung.

Im Jahr 2021 wurde das gesamte Anwesen sorgfältig revitalisiert, inklusive moderner Elektroinstallationen, Sanitäranlagen, Fenstern, Bodenbelägen und einer einladenden Außengestaltung mit charmanten Pfaden und Terrassen.

Die helle Wohnung im Hauptlevel umfasst rund 127 m² und überzeugt mit einem wohlüberlegten Grundriss. Angefangen bei der Küche und einem Gäste-WC im Eingangsbereich, erstreckt sich der Wohnraum bis hin zu einem einladenden Essbereich mit Kamin und Blick ins Grüne. Der Übergang zu den Privaträumen führt vorbei an Kinder- und Schlafzimmer, letzteres mit einem Ankleidezimmer, sowie einem modernen Duschbad mit WC und Waschmaschinenanschluss. Dieses Bad besticht durch eine großzügige Walk-in-Dusche. Vom Essbereich aus betritt man das geräumige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang und ein abtrennbares Arbeits- oder Gästezimmer. Die Terrassen und der Garten sind südwärts ausgerichtet und eröffnen einen atemberaubenden Blick in die Natur. Eine Garage und mehrere Stellplätze ergänzen diese Wohneinheit.

Die Wohnung im Gartengeschoss, hervorragend für Gäste oder zur Vermietung, bietet neben einem separaten Eingang eine eigene Terrasse. Die Nebenräume zur Nordseite werden durch Oberlichter erhellt. Vom Eingangsbereich aus gelangt man in einen großzügigen Wohnbereich mit integrierter, brandaktueller Einbauküche. Ein kleiner Schlafräum, ein weiteres Schlafzimmer und ein modernes Duschbad mit WC, sowie ein separater Haushaltsraum mit Waschmaschinenanschluss, sind zentral gelegen. Zugehörig zu dieser Wohnung sind auch eigene Stellplätze im Freien.

Lage

Das idyllische Anwesen in Perchting, einem Stadtteil von Starnberg, bietet Privatsphäre am Rande des Ortes und Waldes, ideal für Naturliebhaber. In der ruhigen, erhöhten Lage ohne Verkehrslärm startet Ihr Waldspaziergang direkt vor der Tür. Golf- und Reitsportmöglichkeiten liegen gleich nebenan.

Im Herzen des Fünfseenlandes, zwischen Ammersee und Starnberger See, genießt Perchting mit seinen rund 1000 Einwohnern eine malerische Moränenlandschaft und ist ein Paradies für Outdoor-Aktivitäten wie Schwimmen, Segeln und Radfahren. In nur 5 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Maisinger Schlucht und den Maisinger See. Bei klarem Wetter bietet sich sogar ein Blick bis zur Zugspitze. Die Alpen und Garmisch-Partenkirchen sind über die A95 in etwa 45 Minuten erreichbar, während gemütliche Restaurants und Biergärten lokal zum Entspannen einladen.

Das kulturelle Angebot ist vielfältig und München ist mit dem Auto in nur 20 Minuten über die Autobahnen A95 oder A96 erreichbar. Die ÖPNV-Anbindung ist mit einer nahegelegenen Bushaltestelle gewährleistet. Ein Supermarkt und ein Kindergarten sind im Ort vorhanden, und Starnberg bietet Schulen, medizinische Versorgung und Geschäfte, schnell erreichbar in wenigen Autominuten.

Ausstattung

2021 wurde das Objekt gründlich saniert. Die Renovierungsarbeiten umfassten:

- Austausch der Fenster durch neue Kunststoffvarianten
- Installation einer neuen Haustür
- Erneuerung des Daches
- Komplette Erneuerung der Elektroinstallationen
- Modernisierung der Bäder und Wasserrohre
- Verlegung neuer Bodenbeläge in allen Räumen
- Dämmung und Neugestaltung der Außenfassade
- Ersatz der Regenfallrohre



Luftaufnahme



Küche



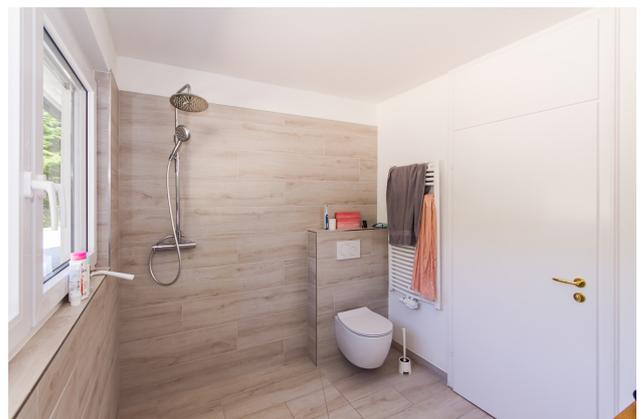
Bad 1



Essbereich



Wohnbereich



Bad 2



Hauptwohnung



Einliegerwohnung