

Feldafing am Starnberger See: Ruhiges Einfamilienhaus zum Sofortbezug



Im Uhrzeigersinn: Nordansicht / Essbereich / überdachte Terrasse / Südansicht



Immo-Makler-Schwarz e.K.
Nockherstr. 3, 81541 München
immo-schwarz@t-online.de

In Kürze

- Baujahr: 1985
- Ca. 341 m² Grundstück
- Ca. 112 m² Wohnfläche
- Ca. 59 m² Nutzfläche
- 4 Zimmer, Hobbyraum und 2 Bäder, Duschbad im EG erneuert
- Niedrigenergiebauweise (Holzrahmenbau), voll unterkellert
- Große Sonnenterrasse glasüberdacht mit Sonnenschutz
- Eingewachsener Garten mit geräumigem Gartenhaus
- Regenwasserzisterne mit Schwengelpumpe
- Gepflasterter Stellplatz
- Reizvolles Umfeld mit Radwegen, Golfplätzen und Wassersport am Starnberger See
- Kaufpreis: 676.800,-
- Vermittlungshonorar: 3,57% inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
- Bezug: Kurzfristig ab Notartermin

Ruhig und familiär Wohnen in Feldafing am Starnberger See: Impressionen



Im Uhrzeigersinn: Wohnbereich / Garten / Küche / Hauptbad / Kinderzimmer / Schlafzimmer

Einfamilienhaus in Feldafing am Starnberger See: ERDGESCHOSS

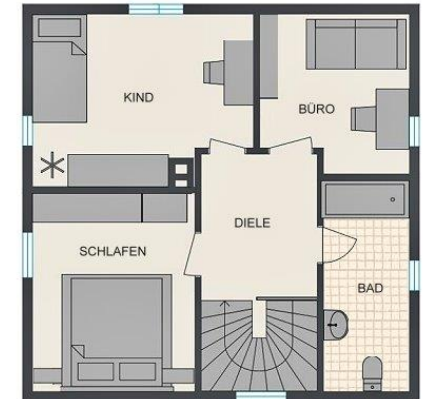
Die gute Entscheidung!
www.immo-makler-schwarz.de
089 - 622 30 888



WOHNEN	15,4 m ²
ESSEN	11,1 m ²
TERRASSE	23,6 m ²
KÜCHE	8,2 m ²
SPEIS	1,7 m ²
DIELE	6,7 m ²
WINDFANG	2,0 m ²
DUSCHBAD	3,3 m ²

Einfamilienhaus in Feldafing am Starnberger See: OBERGESCHOSS

Die gute Entscheidung!
www.immo-makler-schwarz.de
089 - 622 30 888



SCHLAFEN	13,9 m ²
KIND	13,0 m ²
BÜRO	8,7 m ²
BAD	5,9 m ²
DIELE	6,3 m ²
Alle Angaben: Grundflächen!	

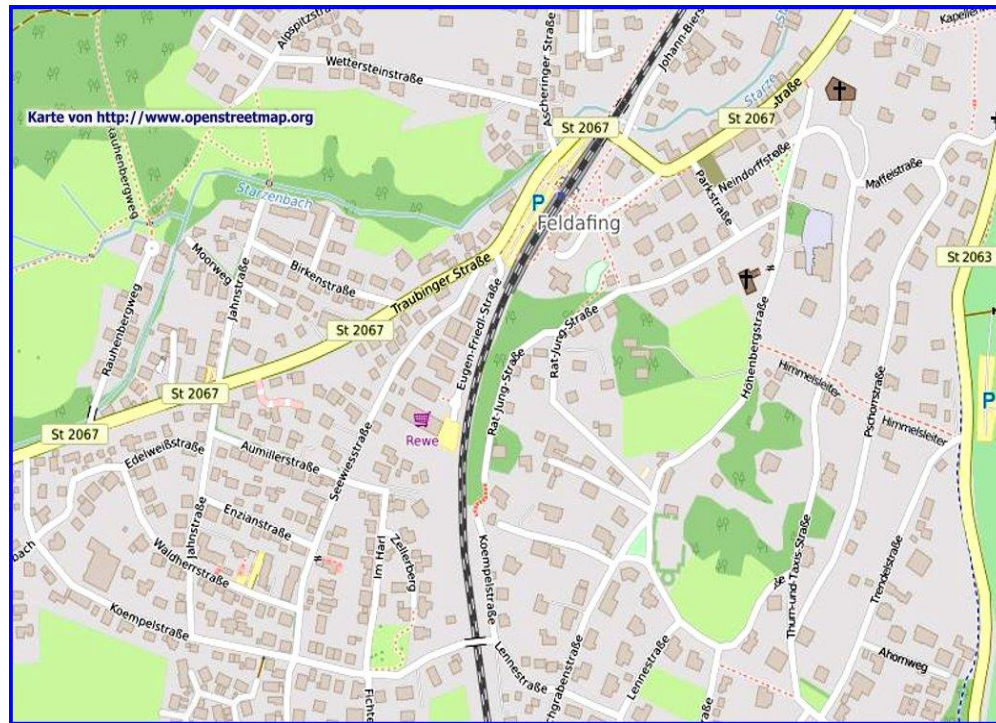
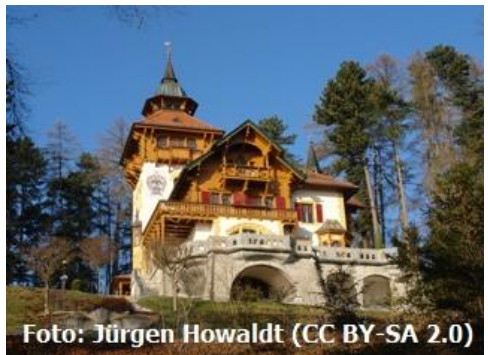
Einfamilienhaus in Feldafing am Starnberger See: KELLER

Die gute Entscheidung!
www.immo-makler-schwarz.de
089 - 622 30 888



HOBBYRAUM	18,3 m ²
HEIZRAUM	13,1 m ²
TANKRAUM	7,1 m ²
FLUR	2,8 m ²
VORRÄTE	9,9 m ²
WERKSTATT	9,5 m ²

Schöne Lage und tolles Umfeld: Einfamilienhaus in Feldafing am Starnberger See



Das Haus befindet sich in 82340 Feldafing. Das Grundstück ist von der Straße aus nicht einsehbar!

- **Einkaufen:**
[Bäcker](#) 7 Min.
[REWE](#) 5 Min.
[LIDL](#) 8 Min.
- **Kulinarisch:**
[Gasthof Poelt](#) 10 Min.
[Cafe Max2](#) 11 Min.
[Strandbad Feldafing](#) 10 Min.
- **Freizeit:**
[Roseninsel](#) 30 Min.
[Strandbad Feldafing](#) 10 Min.
[Schiffahrt \(Posenhofen\)](#) 8 Min.
[Künstlerhaus](#) 13 Min.
[Golfclub Feldafing](#) 5 Min.
[Wassersport in Tutzing](#) 12 Min.
[Kino Tutzing](#) 11 Min.
[Hallenbad Pöcking](#) 9 Min.
- **Öffentliche Einrichtungen:**
[Gemeinde Feldafing](#)
[Waldkindergarten](#) 7 Min.
[Grundschule](#) 5 Min.
Weiterführende Schulen:
 In Tutzing, Gauting oder Starnberg
- **Elektronischer Fahrplan:**
[S-Bahn "Feldafing"](#) 7 Min.

Einfamilienhaus in Feldafing am Starnberger See: Angebotsübersicht und Finanzen



Beschreibung:

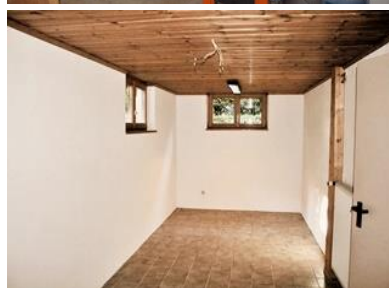
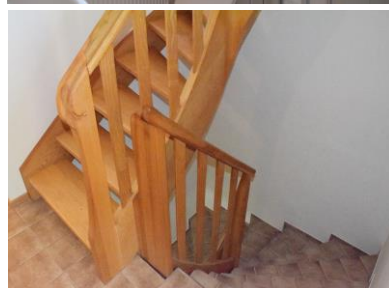
- Niedrigenergiehaus von „Rensch“, Keller aus Beton. Gerne erhalten Sie die ursprüngliche Baubeschreibung.
- Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung
- Holzfenster mit neuem Isolierglas
- Überwiegend Rollläden, teilweise elektrisch, vor allen Schlafräumen Insektengitter
- In allen Wohnräumen Holz- oder Fliesenbelag
- Alle Wohnräume neu weiß gemalert
- Einbauküche mit Geräten
- Ölzentralheizung mit Pufferspeicher für das Brauchwasser. **Bei Erwerb dieses Hauses zur Vermietung** muss der Heizkessel gemäß EnEV binnen 2 Jahren getauscht werden. Die geschätzten Kosten i. H. von 20.000,- € für den Heizungstausch sind im Kaufpreis bereits berücksichtigt. Eine Umstellung auf Gas ist möglich, in der Straße liegt eine Gasleitung.
- **Energiepass:** Der verbrauchsabhängige Jahresenergiebedarf inkl. Warmwasser beträgt 72 kWh/m² Gebäudenutzfläche.

Besichtigen: Bitte vereinbaren Sie Ihren persönlichen Wunschtermin!



QR-Code einlesen:
Bildergalerie und
Objektvideo anschauen!

Stand 10. Januar 2017



Von oben: Duschbad EG /
Treppenhaus / Heizkeller / Hobbyraum



Finanzierungsbeispiel Eigennutzung

Kaufpreis:	676.800 €	Haus
Grunderwerbsteuer:	23.688 €	(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	13.536 €	(ca. 2,0 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	24.162 €	(3,57% inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis)
Heizungsmodernisierung:	20.000 €	(Schätzung)
Gesamtaufwand:	758.186 €	
Eigenkapital:	218.186 €	(Empfehlung: min. 20% aus dem Kaufpreis ohne Nebenkosten)
Bankdarlehen:	540.000 €	
Jährlicher und monatlicher Aufwand:		
Jährliche Zinsen:	7.830 €	(Darlehen 10 Jahre fest, 100% Auszahlung, nom. Zins 1,25 %, eff. 1,28 %, gem. PangV.)
Tilgung:	10.800 €	(2% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgung)
Nebenkosten geschätzt	4.200 €	(Energie, Wasser, Kanal, Abfall etc.)
Jährlicher Aufwand	22.830 €	
Monatlicher Aufwand:	1.903 €	(inkl. Nebenkosten)

Bitte beachten Sie, dass diese Berechnung ein Musterbeispiel ist. Eine detaillierte, auf Ihre Verhältnisse abgestimmte Betrachtung erhalten Sie gerne. Zinskonditionen können sich jederzeit ändern. **Nähere Auskünfte erteilt: Herr Robert Flohr, Generalagent Bausparkasse Wüstenrot, Augsburg Str. 25, 82194 Gröbenzell (Telefon: 08142-46950)**



Ihre Immobilie ist für uns "das Größte"



Immo-Makler-Schwarz e.K.
Nockherstr. 3, 81541 München
Immo-schwarz@t-online.de

IHRE IMMOBILIE

ist für uns „das Größte“. Egal ob es sich um ein 1-Zimmer Apartment oder ein exklusives Haus handelt. Jede Immobilie wird mit dem gleichen Einsatz und der gleichen Sorgfalt vermarktet.

KÖNNEN SICH ALLE IRREN?

Über 90% unserer Käufer und Verkäufer würden uns weiter empfehlen und tun dies auch. Und das sind bereits mehrere Hundert. An dieser Stelle ein großes Dankeschön! Referenzen finden Sie auf unserer Homepage.



RICHTIG GERECHNET?

Jede Immobilie ist ein Unikat. Der Preis ist abhängig von Lage, Zustand, Alter, Ausstattung, Energiewert, Modernisierungsaufwand, den monatlichen Nebenkosten und der momentanen Marktlage.

Dennoch ermitteln viele Verkäufer den Wert Ihrer Immobilie durch „Hörensagen aus der Nachbarschaft“.

GRATIS WERTERMITTLUNG

- Kostenlos und unverbindlich für Sie, aber mit aller Sorgfalt
- Für ein Haus oder eine Wohnung
- Wie hoch der Erlös sein wird
- Wie lange der Verkauf dauert
- Wie die derzeitige Marktlage ist

Wer mit dem falschen Angebotspreis startet, verschenkt entweder bares Geld oder erzielt nach zu langer Verkaufsdauer einen schlechteren Preis weil das Objekt „totgeworfen“ wurde.

Wenn Sie wollen, können Sie sich jetzt zurück lehnen, denn wir kümmern uns um alles. Von den Verkaufsunterlagen, über die Besichtigungstermine bis zum Notartermin und der Übergabe an den Käufer.



EINEN HAKEN

... hat die Sache doch bestimmt? **Leider ja.**
Der Service ist nur in München und Umland erhältlich.

REFERENZEN



Immo-Makler-Schwarz e. K.

GIBT ES EINEN MAKLER?

- Der sich für Sie und Ihre Immobilie einsetzt, als ob es seine eigene wäre?
- Der sich von „schwierigen“ Immobilien (vermietet, laute Lage, schlechter Zustand...) nicht abschrecken lässt?
- Der keinen Aufwand scheut, Immobilien professionell in Bild, Wort und Film zu präsentieren?
- Der nicht gleich aufgibt und dessen einzige Empfehlung an den Verkäufer ist, den Preis zu reduzieren?
- Den Sie nahezu alles fragen können? Der geduldig und zuvorkommend ist?

DIE ANTWORT IST „JA“



„Ich werde alles daran setzen, dass auch Sie zu meinen zufriedenen Kunden gehören. Ich freue mich bereits darauf, Sie und Ihre Immobilie kennen zu lernen!“ (Roger Schwarz)



HOHE ANSPRÜCHE

Multimedia, Objektvideos, Profifotos, modern möblierte Grundrisse in 3-D, mobiler Zugriff auf Immobilienangebote im Internet, Informationen in sozialen Netzwerken. Die Erwartungen der Interessenten sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Wenn Sie einen Makler mit dem Verkauf Ihrer Immobilie beauftragen sollte der sich mit den modernen Medien auskennen.

3-D GRUNDRISS PRÄSENTATION



OBJEKTVIDEOS IN HD

„Ein Bild sagt mehr als 1000 Worte“ und ein Video sagt mehr als 100 Bilder ...

Deshalb ist die Produktion eines professionellen Objektvideos in HD fester Bestandteil der Angebotspräsentation.



Die Länge des Videos ist bei Wohnungen ca. 2 Minuten, bei Häusern 3-4 Minuten.

Die Videos werden mehrere hundert Male angeschaut, dies erspart nicht zuletzt dem Eigentümer viele unnötige Besichtigungen.



Den Kanal finden Sie unter [ImmoMaklerSchwarz](https://www.youtube.com/ImmoMaklerSchwarz)

30 PUNKTE V.I.P. SERVICE

Mehr zum 30-Punkte-Verkäufer-Immobilien-Profi-Service finden Sie unter <http://www.immo-makler-schwarz.de/> oder Sie scannen den Code rechts.

