

**Liebe Kundinnen,  
Liebe Kunden,**

wir möchten Ihnen auf den folgenden vier Seiten ein einzigartiges Immobilienobjekt vorstellen, welches traditionelle Ziegelbauweise und moderne landschaftlich angepasste Architektur in absoluter Harmonie vereint. Sichern Sie sich mit diesem Kauf ein Stück zeitloses Wohnen in einer überaus begehrten und unverwechselbaren Landschaft.

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist am westlichen Ufer des Starnberger Sees situiert. Es ist in einem hervorragenden Zustand.

Die hohe Lebensqualität in einem gediegenen Ambiente sprechen für sich. Die landschaftliche Lage des Objekts ist eine der schönsten in Oberbayern. Feldafing verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und hat sich dennoch seinen ländlichen Charakter bewahrt. Durch die Autobahnanbindung A95 ist man in weniger als einer Stunde in der bayerischen Landeshauptstadt. Von München aus in weniger als drei Stunden in der Mozartstadt Salzburg.

Eine atemberaubende Landschaftskulisse, dörflicher Charme und das Wohnen im Einklang von Tradition und der Starnberger See warten in ihrer malerischen Schönheit auf Sie!

Ich freue mich auf einen persönlichen Kontakt mit Ihnen, denn Sie haben für mich höchste Priorität.

Sollten Sie bei einem ernsthaften Kaufinteresse hinsichtlich der Daten/Fakten bzw. Wohnflächen ein Exposé (welches insgesamt 47 Seiten umfasst) oder eine Besichtigung wünschen, so bitten wir Sie um eine kurze Mitteilung per E-Mail oder über unser Kontaktformular.

**FÜR JEDE ZEIT  
BEGGEL-EXKLUSIVIMMOBILIEN**

**Günter Beggel**



Beggel Exklusivimmobilien  
Günter Beggel  
Kiebergstr. 1  
82544 Egling

Tel.: +49 (0) 8176 999 48 56  
Mobil.: +49 (0) 160 905 05 768  
E-Mail: [info@beggel-exklusivimmobilien.de](mailto:info@beggel-exklusivimmobilien.de)  
Internet: [www.beggel-immobilien.de](http://www.beggel-immobilien.de)

Postbank München  
IBAN: DE39 7001 0080 0043 6588  
BIC: PBNKDEFF  
USt.-IdNr.: DE 280 161 202

## Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage in PREMIUMLAGE AM STARNBERGER SEE



**Ein wahres Juwel der Ruhe umgeben von Villen**



Beggel Exklusivimmobilien  
Günter Beggel  
Kiebergstr. 1  
82544 Egling

Tel.: +49 (0) 8176 999 48 56  
Mobil.: +49 (0) 160 905 05 768  
E-Mail: [info@beggel-exklusivimmobilien.de](mailto:info@beggel-exklusivimmobilien.de)  
Internet: [www.beggel-immobilien.de](http://www.beggel-immobilien.de)

Postbank München  
IBAN: DE39 7001 0080 0043 6588  
BIC: PBNKDEFF  
USt.-IdNr.: DE 280 161 202



## Vertraglicher Sachverhalt / Fakten zum Objekt



### Fakten

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (freistehend)
- Baujahr 1978
- Objektzustand: gepflegt
- hervorragende Isolierung und Bausubstanz
- Heizungsart: Gas Zentralheizung
- durchdachte Grundrisse
- Bezugsfrei ab: sofort beziehbar
  
- Schlafzimmer 3
- Badezimmer 2
- Gäste-WC 2
- Voll unterkellert
- Anzahl Garage: 1x
- Stellplatz: 2x

### Kontakt

Beggel Exklusivimmobilien – Inh. Günter Beggel

Tel: +49 (0) 8176 999 48 56  
Mobil: +49 160 9050 5768  
E-Mail: [info@beggel-exklusivimmobilien.de](mailto:info@beggel-exklusivimmobilien.de)  
Internet: [www.beggel-immobilien.de](http://www.beggel-immobilien.de)

### Grundstücksgröße

- ca. 1232 qm

### Wohnfläche und Nutzfläche

- ca. 191 qm
- ca. 82 qm
- ca. 24 qm Garage

### Kaufpreis

- EUR 2.400.000, --

### Verkäufer-/Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzl. MwSt.



## Weiterer vertraglicher Sachverhalt

### Sonstige Kosten

3,5% Grunderwerbssteuer, 1,5% Notar- und Grundbuchkosten

### Besichtigungen

Besichtigungen sind jederzeit möglich – Rufen und vereinbaren Sie einen Termin mit uns.

### Hinweis

Die vorstehenden Informationen stammen vom Verkäufer.

Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt.

Eine Haftung wegen unrichtigen Sie uns an oder unvollständigen Exposé Angaben gegenüber dem Erwerber wird abgelehnt.

### Provision

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Vertragsabschluss, so sind nachfolgende Maklerprovisionen unmittelbar nach Vertragsabschluss fällig:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages: 3,57% inklusive Mehrwertsteuer der notariell beurkundeten Kaufpreissumme sind vom Verkäufer und vom Käufer zu entrichten.

Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises der gewollte oder ein wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag zustande gekommen ist.

Dies gilt auch für den Fall, dass es mit einem nachgewiesenen Interessenten oder Vertragspartner zu einem Vertragsabschluss kommt, obwohl die Vertragsverhandlungen zwischenzeitlich unterbrochen wurden und der Makler zu späteren Verhandlungen nicht mehr hinzugezogen wird oder eine andere Person die Verhandlungen weiterführt. Die Maklerprovision ist auch dann fällig, wenn die Tätigkeit des Maklers nur mit ursächlich zur Unterzeichnung des Vertrages war. Die Maklercourtage ist unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung bzw. Unterzeichnung des Mietvertrages fällig.

### Sonstiges

Der Eigentümer hat uns exklusiv beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Besichtigungstermine sowie Informationsgespräche ausschließlich über unser Haus zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieses Angebots, einschließlich aller Informationen und Unterlagen an Dritte, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Firma Beggel Exklusivimmobilien zulässig. Jegliche unbefugte Weitergabe unseres Verkaufsangebote an Dritte verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

