



82335 Berg

Bildschönes Familienhaus in Holzbauweise mit Wärmepumpe, PV und Weitblick in die Natur



3.200.000 €

Kaufpreis

333 m²

Wohnfläche

912 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Paul Schönberger

Tel.: +49 89 15 94 55-07

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	333 m ²
Nutzfläche	484 m ²
Grundstücksfläche	912 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Januar 2026
--------------	-------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.200.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.06.2035
Baujahr (Haus)	2000
Endenergiebedarf	54,2
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2000
letzte Modernisierung	2019



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett (Hain), gebürstet und weiß geölt, im Erd- und Obergeschoss sowie größtenteils im Gartengeschoss (ausgenommen die Küche – hier Linoleum mit Kork-Unterboden – sowie die Bäder); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und einem der Gartengeschoss-Zimmer, zusätzlich Heizkörper
- Holzbefuerter Panoramakamin (Spartherm) mit zwei Sichtseiten im Kaminzimmer
- Design-Einbauküche im modernen Landhaus-Stil (Dross & Schaffer / Ludwig 6) mit matt lichtgrauen, kassettierten Fronten, Arbeitsinsel, durchdachtem Holz-Innenleben und Naturstein-Arbeitsplatten (brasilianischer Quarzit „Taj Mahal“), ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, einer Gas-Kochflamme, Backofen (2016), Dampfgarer (2016), Wärmeschublade (alles Gaggenau), Abluft-Dunstabzug, Geschirrspüler (Miele), Kühlschrank (Miele), Tiefkühler (Liebherr)-Gefrier-Kombination, zwei unterbündig in die Arbeitsinsel integrierte Edelstahl-Spülbecken (Blanco) mit schwenkbarer Gastro-Armatur (Dornbracht)
- Bad (Erdgeschoss), geplant von Material + Konzept, gestaltet mit sandfarbenem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit geräumiger Walk-in-Dusche samt Rainshower, Doppel-Waschtisch mit Dektonplatte, zwei Einsatzbecken, größtenteils Dornbracht-Armaturen, maßgeschreinertem Unterschrank und beleuchtetem Spiegel, WC, Bidet, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, maßgefertigten Holzlamellen-Jalousien, Maßeinbauten und Deckenspots
- Duschbad (Obergeschoss), geplant von Material + Konzept, analog zum Erdgeschoss-Bad gestaltet, ausgestattet mit extragroßer Badewanne mit Anti-Rutschschutz, geräumiger Dusche einschl. Glas-Abtrennung, Waschtisch mit maßgeschreinertem Unterschrank und Dornbracht-Armatur, beleuchtetem Spiegel, Maßeinbauten, elektrischer Fußbodenheizung und Deckenstrahlern
- Duschbad mit Fenster (Gartengeschoss), gestaltet mit Cotto-Bodenfliesen und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Schwallbrause und Kneippschlauch, Waschbecken samt facettiertem Spiegel, WC, elektrischer Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Gäste-WC mit Fenster, geplant von Material + Konzept, gestaltet mit Tapete im Toile-de-Jouy-Look, ausgestattet mit WC und Waschtisch
- Klafs Sauna im Gartengeschoss
- Zahlreiche Maßeinbauten: Erdgeschoss: Garderobeneinbauten, Kommodenblock und Schrankeinbauten mit perfektem Innenleben und Innenbeleuchtung in der Ankleide; Obergeschoss: Schrankeinbauten im Flur, jeweils eine Ankleide in den Kinderzimmern, großer Spiegel und Ballettstange in einem der Kinderzimmer; Gartengeschoss: Stauraum-Einbauten unter der Treppe
- Deckenstuckleisten in mehreren Räumen
- Deckenspots und Aufbaustrahler in zahlreichen Räumen
- Wandleuchten im Treppenhaus
- Cole & Son Tapeten in den Kinderzimmern



- Little Greene Tapeten in der Garderobe sowie Gäste-WC
- Weiße Kassetentüren mit aufwendig profilierten Türstöcken im Erd- und Obergeschoss
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast
- Elektrische Metallraffstores mit kippbaren Lamellen an einigen Fenstern
- Wandfarben in Kamin- und Gästezimmer von Little Greene im Büro und Flamant
- Wäscheabwurf über alle Etagen
- Vorratskeller mit Cotto-Boden, Weinlege und Anschluss für eine Belüftungsanlage /
Temperierungsanlage
- Wasserenthärtungsanlage (BWT)
- Gegensprechanlage
- Dachterrasse: Kiesbodenbelag, Beleuchtung und zwei Steckdosen
- Garten: Natursteinterrasse, zwei weitere Sitzplätze, zwei Wasseranschlüsse, Naturstein-Brunnen
(deaktiviert), Regenwasserzisterne
(deaktiviert)
- Einzelgarage mit elektrischem Tor, Stromanschluss und Fenster
- Gartenabstellraum mit Starkstromanschluss und Beleuchtung
- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage samt Batteriespeicher

Es liegt eine detaillierte Baubeschreibung vor. Die maßgeschneiderten Vorhänge und Raffrollos (Raumgestaltung Buchele, München) können auf Wunsch und gegen Ablöse übernommen werden.



Beschreibung

Dieses freistehende Familiendomizil begeistert durch seine absolut idyllische Ortsrandlage. Weite Panoramablicke über Felder und Wiesen bereichern das Wohnen und schaffen zu allen Jahreszeiten ein nicht zu überschätzendes Plus an Lebensqualität. Von dem zauberhaft angelegten Garten gelangt man direkt in die Natur. Zugleich liegt der Aufkircher Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und einer Grundschule nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Einfamilienhaus vereint Lichtfülle, ein familiengerechtes Raumangebot und eine geschmackvolle Ausstattung. Weiß geöltes Eichendielen-Parkett, ein holzbefuerter Kamin, eine edle Landhausküche mit Geräten von Gaggenau, Miele und Liebherr, Deckenspots, zahlreiche hochwertige Maßeinbauten, ein Wäscheabwurf und eine Sauna schaffen ein äußerst attraktives Wohnumfeld. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 333 m² und umfasst einen Wohn-/Essbereich mit anschließendem Kaminzimmer, eine geräumige Wohnküche samt Hauswirtschaftsraum, drei Schlafzimmer, einen Ankleideraum und zwei Bäder. Im Gartengeschoß stehen drei weitere taghelle Zimmer, ein Duschbad sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen zur Verfügung. Eine Garage und zwei Außenstellplätze machen dieses Zuhause perfekt.

Seit 2019 fanden Modernisierungen, die Umstellung der Heizanlage auf eine Luft-Wärmepumpe, die Installation einer Photovoltaik-Anlage sowie weitere aufwertende Maßnahmen statt. In Kombination mit der nachhaltigen Holzbauweise erfüllt dieses Objekt hohe Ansprüche an ressourcenschonendes, umweltbewusstes Wohnen.

Lage

Eingebettet in eine idyllische Landschaft, gehört der Starnberger See mit seinen malerischen Gemeinden zweifelsohne zu den schönsten, privilegiertesten Orten Deutschlands. Die Gemeinde Berg schmiegt sich an das sonnenverwöhnte Ostufer des Sees. Dank der Nähe zu Starnberg, zur A95 und der ausgezeichneten eigenen Infrastruktur gehört Berg zu den begehrtesten Wohnlagen am Starnberger See.

Hervorzuheben ist die absolut idyllische Lage dieses Familiendomizils im Ortsteil Aufkirchen, mit Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Grundschule und dabei in naturnaher Randlage mit Traumblick auf Wiesen und Felder. Schnell erreichbar sind die Montessori-Schule Biberkor sowie das Kempfenhausener Gymnasium. Auch Starnberg mit seinem breit gefächerten Angebot an hervorragenden Schulen (darunter die renommierte Munich International School in Schloss Buchhof, zu der von Aufkirchen ein Schulbus verkehrt), erstklassigen Ärzten, exzellenten Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten liegt quasi vor der Haustür.

Hervorzuheben ist der sensationelle Freizeit- und Erholungswert dieser Lage. Es stehen renommierte Golfclubs, Segel- und Yachtvereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten zur Auswahl. Den See erreicht man per Rad. Mit dem Pkw gelangt man in ca. 20 Minuten nach München und in ca. 45 Minuten zum Wandern, Skifahren und Mountainbiken nach Garmisch-Partenkirchen.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.







