



82335 Berg

Exzellente Lebensqualität: Herrliche 4-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Balkon und Panorama-Seeblick



3.150.000 €

Kaufpreis

172,5 m²

Wohnfläche

191,3 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Paul Schönberger

Tel.: +49 89 15 94 55-07

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	172,5 m ²
Nutzfläche	191,3 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 2024
Zustand Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.150.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.01.2035
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	16,1
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Eiche-Schlossdielen in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder und Gäste-WC, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat steuerbar über Raumthermostate
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach für die gesamte Versorgung im Haus
- Masterbad, mit Fliesen in Naturstein- und Marmor-Optik gestaltet, ausgestattet mit freistehender Wanne und Stand-Armatur, bodengleicher Walk-in-Dusche inkl. Rainshower (Keuco) und Shampoo-Nische mit indirekter Beleuchtung, Waschtisch in Beton-Optik mit zwei runden Keramik-Aufsatzbecken (Scarabeo) und push-to-open-Unterschränken, Armaturen von hansgrohe, separatem WC und Bidet (beides Duravit)
- Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche mit Echtglas-Türen, gemauerter Sitzbank und Shampoo-Nische, Waschtisch mit Keramikbecken, WC (beides Duravit) und Deckenstrahlern
- Gäste-WC, analog gestaltet mit Waschtisch mit offenem Unterbau und rundem Keramik-Aufsatzbecken, WC (Duravit), Armaturen von Axor und Deckenstrahlern
- Waschmaschinenanschluss im Kellerraum im Untergeschoss
- Holz-Alu-Fenster, innen weiß, 3-fach verglast, teilweise Sonnenschutzglas
- Elektrische Jalousien oder Rollläden an allen Fenstern
- Weiße Innentüren, stumpf einschlagend, mit glänzenden Edelstahlbeschlägen
- Netzwerkverkabelung
- Intelligente, hygienische Bedarfslüftung, individuell steuerbar
- Video-Gegensprechanlage
- Balkon mit gläserner Brüstung, mit Lärchenholz gedeckt, ausgestattet mit Beleuchtung und Steckdosen
- Kellerraum im 1. Untergeschoss, ca. 26,5 m², ausgestattet mit Licht, Strom- und Waschmaschinenanschluss
- Drei Außenstellplätze
- Fahrradhäuschen sowie Mülltonnenhäuschen



Beschreibung

Gesundes Wohnen und eine nachhaltige und ökologische Bauweise gepaart mit einer hochwertigen Innenausstattung: Diese äußerst reizvolle 4-Zimmer-Wohnung zum Erstbezug erstreckt sich über das gesamte 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit lediglich drei Einheiten. Der Neubau vom Fertighauspezialisten Baufritz überzeugt mit einer klassischen Architektursprache und wurde 2024 unter Berücksichtigung neuester baubiologischer Erkenntnisse des Baufritz-Hauses fertiggestellt.

Die Räumlichkeiten präsentieren sich auf ca. 173 m² und bestehen aus einem hervorragend geschnittenen Livingbereich mit Platz für eine offene Küche mit Insel, einem Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad en suite, einem Zimmer mit Ensuite-Bad, einem weiteren, flexibel nutzbaren Zimmer, einer Speisekammer und einem Gäste-WC. Highlight ist der überdachte, loggiaähnliche Balkon mit idealer West-Ausrichtung und einem spektakulären Rund-um-Blick über den Starnberger See. Ein geräumiger Kellerraum und drei Außenstellplätze komplettieren das Objekt. Beheizt wird ressourcenschonend mit einer Erdwärmepumpe, auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaik-Anlage.

Stylisches Baddesign, Eichenparkett mit Fußbodenheizung, stumpf einschlagende Türen, Sonnenschutzfenster mit elektrischen Jalousien und eine intelligente Bedarfslüftung unterstreichen den außergewöhnlichen Anspruch dieser Immobilie. Die privilegierte, idyllische Lage oberhalb des Sees schafft ein ebenso naturnahes wie komfortables Wohnumfeld.

Lage

Der Starnberger See, die umgebende Landschaft und die Seegemeinden zählen zweifelsohne zu den schönsten, privilegiertesten Orten Deutschlands. Weltläufigkeit verbindet sich hier mit bayerischer Tradition und Bodenständigkeit. Die Gemeinde Berg schmiegt sich an das sonnenverwöhnte Ostufer des Sees. Von vielen Stellen genießt man traumhaft schöne Blicke über den See, auf die Starnberger Bucht und die Kreisstadt. Das historisch gewachsene Berg verfügt über intakte Strukturen und ein reges Vereinsleben.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Straße. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Hausarztzentrum, ein Kindergarten und eine Bus-Haltestelle. Außerdem sind in Berg eine Grund- und eine Montessori-Schule sowie ein Gymnasium vorhanden.

Die Munich International School in Schloss Buchhof liegt nur ca. fünf Kilometer entfernt. Das Ufer des Starnberger Sees mit öffentlichen Badeplätzen liegt in Laufnähe. Vor Ort gibt es Reitmöglichkeiten, Fußballvereine und einen Tennisclub. Im nahen Umkreis stehen Golf- und Segelvereine zur Auswahl. Schnell gelangt man in die Kreisstadt Starnberg mit gehobenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und vielen weiteren Annehmlichkeiten. Von der angebotenen Immobilie erreicht man die A95 in Richtung München bzw. Garmisch-Partenkirchen in wenigen Minuten.

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.







GRUNDRISS OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Obergeschoss	172,5	18,8	191,3
Diele	11,5		11,5
Kind	17,4		17,4
WC / Dusche	4,2		4,2
Bad	10,7		10,7
WC 1	2,5		2,5
Schlafen	15,5		15,5
Arbeiten	11,3		11,3
Ankleide	9,5		9,5
Wohnen / Essen	46,2		46,2
Kochen	19,5		19,5
WC 2	3,2		3,2
Speis	2,2		2,2
Balkon zu ½	18,8	18,8	37,6
Gesamt Obergeschoss	172,5	18,8	191,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.
Raumhöhen bis ca. 2,50 m

