



82335 Berg

Landidyll mit Alpenblick: Domizil zur Neugestaltung in naturnaher Spitzenlage



1.900.000 €

Kaufpreis

226 m²

Wohnfläche

1516 m²

Grundstücksfläche

7,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Paul Schönberger

Tel.: +49 89 15 94 55-07

anfragen.sta@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 226 m ² |
| Nutzfläche | 423 m ² |
| Grundstücksfläche | 1.516 m ² |
| Zimmer | 7,5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 2 |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|---------------|
| Kaufpreis | 1.900.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 2,975 % inkl. |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| Ausstellungsdatum | 18.05.2026 |
| gültig bis | 18.05.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1974 |
| Primär-Energieträger | Öl |
| Wertklasse | G |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 219 |



Zustand

| | |
|---------|----------------|
| Baujahr | 1974 |
| Zustand | sanierungsbedü |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin | ✓ |
| Gartennutzung | ✓ |

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Befuerung

| | |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Klinkerboden nahezu im gesamten Haus (ausgenommen Bäder und Gäste-WC hier Fliesen)
- Holzbefuerter, offener Kamin
- Erneuerungsbedürftige Küche
- Erneuerungsbedürftiges Hauptbad, ausgestattet mit Wanne inkl. Ablage-Wandnischen, Dusche, Doppelwaschtisch, Bidet und WC
- Erneuerungsbedürftiges Duschbad
- Gäste-WC mit Handwaschbecken und WC
- Wellnessbereich mit Vorbereitung für Pool und Duschbereich (UG)
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum (UG)
- Einbauten: Garderoben-Einbauten (UG) Einbauschränk im Flur (OG)
- Braune Holzfenster und -Schiebetüren, 2-fach verglast
- Größtenteils manuelle Rollläden
- Holz-Klappläden im Schlafzimmer
- Gegensprechanlage auf beiden Wohnebenen

- Terrassen, überdacht, mit Steinbelag, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss
- Abstellraum für Gartengeräte und Gartenmöbel
- Doppelgarage mit manuellem Kipptor, ausgestattet mit Licht- und Stromanschluss
- Zwei Außenstellplätze

- Einliegerwohnung (renovierungsbedürftig), ca. 49 m², mit eigenem Außenzugang



Beschreibung

Umgeben von unverbauten Wiesen, Feldern und Pferdekoppeln und eingebettet in ein ca. 1.516 m² großes, grün eingewachsenes Gartengrundstück fasziniert dieses freistehende Einfamilienhaus am Ende einer Anwohner-Stichstraße mit absoluter Ruhe und spektakulärem Weitblick bis zu den Alpen.

Das in den Hang gebaute Anwesen bietet auf 226 m² gut gegliederte Räumlichkeiten, die sich über zwei Ebenen erstrecken. Das Erdgeschoss umfasst einen Wohn-/Essbereich mit einer Kamin- und Bibliotheksecke, eine Küche, ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein Badezimmer, ein Arbeitszimmer und ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer mit Bad. Hinzu kommen im Terrassengeschoss eine Garderobe, Abstell-, Vorrats- und Hauswirtschafts- und Heizungsraum sowie ein vorbereiteter, allerdings noch nicht ausgebauter Wellnessbereich mit Poolbecken und eine Vorbereitung für einen Duschbereich. Zum Objekt gehört eine Doppelgarage.

Die Ausstattung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Im Rahmen umfassender Modernisierungen kann der Bestand weitergedacht und in die heutige Zeit überführt werden, sodass ein familienfreundliches Zuhause entsteht. Auch der Grundriss kann optimiert und persönlichen Bedürfnissen angepasst werden. Einzigartig ist die malerische Lage mit dörflichem Charakter, in die sich neben ländlichen Anwesen auch moderne Architekturen einfügen.

Nicht zuletzt erhöht der nah gelegene Starnberger See die Lebensqualität. Das Seeufer erreicht man mit dem Rad in etwa 20 Minuten. Schnell gelangt man auch nach Starnberg mit Annehmlichkeiten aller Art.

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. Das historisch gewachsene Berg verfügt über intakte Strukturen und ein reges Vereinsleben.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Immobilie liegt in Farchach. Dieser zur Gemeinde Berg gehörende Ort zählt zu den ältesten Siedlungen des Alpenvorlands. Historische Bauernhöfe und eine beschauliche dörfliche Atmosphäre prägen die Umgebung. Der Assenhauser Hof mit Hofladen und Hofcafé bietet regionale Produkte in Bioqualität. Im nahen Aufkirchen befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, in Berg gibt es ein Hausarztzentrum, einen Kindergarten, eine Grund- und eine Montessori-Schule sowie ein Gymnasium. Die Munich International School in Schloss Buchhof liegt ca. zehn Kilometer entfernt.

Das Ufer des Starnberger Sees mit öffentlichen Badeplätzen liegt etwa zehn Autominuten entfernt. 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. Mit der A95 ist eine perfekte, schnelle Verbindung nach München gegeben.

Sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.



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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.





