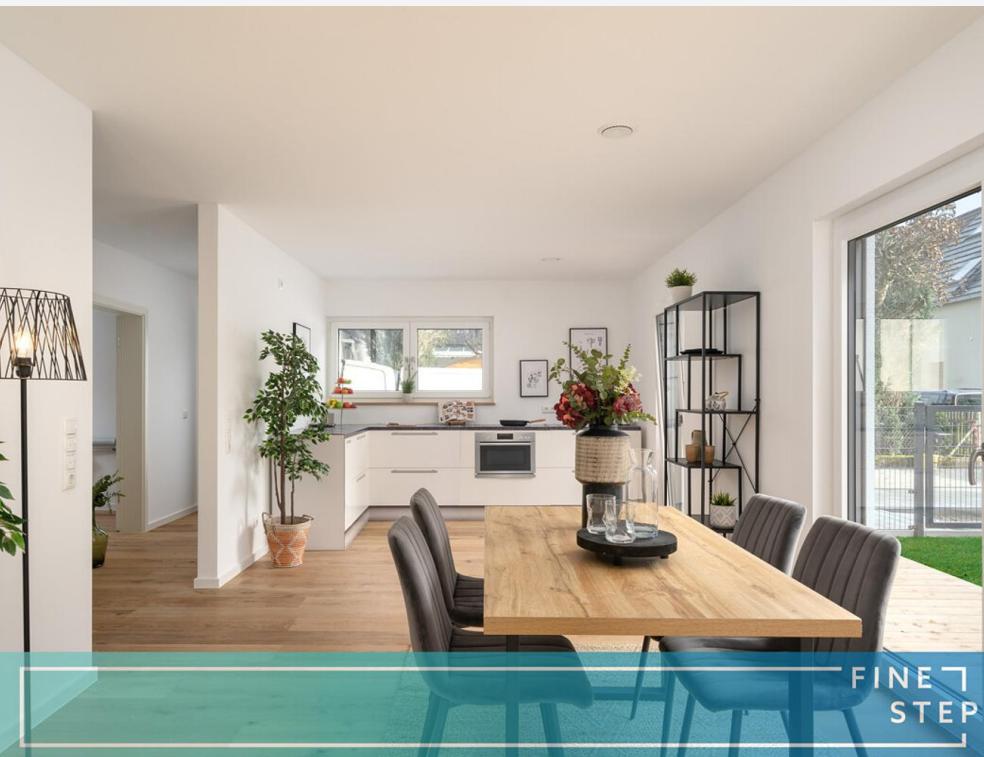


**82237 Wörthsee**

Exklusives neues Einfamilienhaus am Wörthsee –
Zuhause im schönsten Teil des Fünfseenlands

**1.249.000 €**

Kaufpreis

194 m²

Wohnfläche

458 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****FineStep Immobilien GmbH**

Frauke Gralow

Tel.: 00491623270773

f.gralow@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	194 m ²
Grundstücksfläche	458 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.249.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.01.2034
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	17.90
Primär-Energieträger	ELEKTRO

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	2024
letzte Modernisierung	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben	
Gartennutzung	✓	
Gäste-WC	✓	

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
Süd-Westen	✓

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattungshighlights auf einen Blick

Dieses exklusive Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Planung, energieeffiziente Bauweise und hochwertige Ausstattungselemente – bereit für den Erstbezug:

- Neubau-Erstbezug: Fertiggestellt und bezugsbereit, inklusive umfassender Baugarantie
- Hochwertigste Schallschutzwand: Die angrenzende Etterschlager Seestraße ist dank der neuen Schallschutzwand aus Profihand kaum wahrnehmbar.
- Intelligente Grundrissgestaltung: Raumoptimiert und modern – für maximale Wohnqualität
- Energieeffizienzklasse A+: Hervorragender Wert von nur 17,9 kWh/(m²·a)
- Hochwertiger Echtholzparkettboden (Eiche) in allen Wohnräumen (außer Bädern)
- Massivholz-Innentreppe mit edlen Eichenholzstufen
- Großzügiger Küchen- und Essbereich mit offener Raumstruktur
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für optimales Raumklima
- Moderne Heiztechnik mit effizienter, eigener Wärmepumpe
- Stilvolles Masterbad mit freistehender Badewanne und bodengleicher Dusche
- Separates Kinderbadezimmer mit Dusche sowie zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss
- Elektrisch betriebene Jalousien an allen Fenstern



- Weitläufige Sonnenterrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Außenanlagen bereits inklusive: Pflasterung der Wege, Stellplätze, Einfriedung mit Zaun, Terrasse, Natursteinmauer
- Individuelle Parklösungen: Carport (Festpreis 9.500 €) oder Kombination aus Garage & Carport (Festpreis 12.500 €) optional möglich

Und vieles mehr, das Wohnen auf höchstem Niveau garantiert



Beschreibung

Nur wenige Gehminuten vom glasklaren Ufer des Wörthsees entfernt präsentiert sich dieses neu errichtete Einfamilienhaus als architektonisches Statement moderner Lebensart. Auf rund 194 m² Wohnfläche und einem 458 m² großen Grundstück vereint sich zeitgenössische Architektur mit nachhaltiger Bauqualität und einem Wohnkomfort, der keine Wünsche offenlässt.

Die in energieeffizienter Holzständerbauweise (Energieklasse A+) errichtete Immobilie besticht durch klare Linien, lichtdurchflutete Räume und ein harmonisches Zusammenspiel aus Design, Funktionalität und Naturverbundenheit. Großzügige Glasflächen öffnen den Blick in den liebevoll gestalteten Garten und lassen Innen- und Außenbereich auf natürliche Weise miteinander verschmelzen. Die speziell hergestellte Schallschutzwand zur Etterschlager Straße sorgt für Ruhe und Idylle.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche – ein Ort der Begegnung, geschaffen für Menschen, die Wert auf Stil, Qualität und Geselligkeit legen. Die angrenzende Sonnenterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnraum um eine wertvolle Dimension. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Hobbyraum eignet, sowie durch einen Hauswirtschaftsraum und ein elegant gestaltetes Gäste-WC.

Im Obergeschoss entfaltet sich der private Rückzugsbereich mit drei großzügig geschnittenen Schlafzimmern. Das Master-Schlafzimmer präsentiert sich als luxuriöse Suite mit Ankleide und einem exklusiven en-suite Badezimmer, ausgestattet mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche und edlen Armaturen. Für Kinder oder Gäste steht ein weiteres, modern ausgestattetes Duschbad zur Verfügung. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum und unterstreicht das durchdachte Raumkonzept.

Die Lage dieses Hauses ist ebenso außergewöhnlich wie das Objekt selbst. Inmitten der idyllischen Gemeinde Wörthsee – einem der begehrtesten Orte im oberbayerischen Fünfseenland – genießen Sie die perfekte Balance aus Ruhe, Natur und urbaner Nähe. Das Seeufer erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. München ist bequem über die A96 oder die S-Bahn erreichbar, wodurch sich dieses Zuhause auch für Berufspendler ideal eignet.

Diese Immobilie steht für ein Lebensgefühl, das in Oberbayern nur selten zu finden ist – naturnah, modern und zugleich repräsentativ. Sie ist bezugsfertig und bietet Ihnen die Freiheit, ohne Wartezeit in ein neues Kapitel einzuziehen. Wer hier ankommt, bleibt – und genießt das Privileg, in einem Haus zu leben, das Architektur, Komfort und Lage auf höchstem Niveau vereint.

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Anwesen persönlich vorstellen zu dürfen!

Lage

Wörthsee ist bekannt für seine idyllische Lage und die hohe Lebensqualität. Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wassersport, Wandern und Radfahren. Die hervorragende Anbindung an die Städte München und Starnberg macht das Haus auch für Pendler attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe und bequem erreichbar.

Die wunderschöne Gemeinde Wörthsee liegt direkt am gleichnamigen See im berühmten Fünfseenland im Münchner Süden. Neben dem eigenen See direkt vor der Tür liegen hier Starnberger See, Ammersee, Pilsensee und Weßlinger See. All diese Orte erreichen Sie mit dem Auto in kurzer Zeit. Hier erleben Sie das schöne Umland und Erholung pur. Über die A96 und A99



sind Sie bestens sowohl Richtung München als auch Richtung Berge angebunden.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie in 40 Minuten in der Münchener Innenstadt. Die S-Bahn-Station Steinebach der S8 erreichen Sie in 10 Minuten mit dem Fahrrad oder dem Bus und in 5 Minuten mit dem Auto.

Läden des täglichen Bedarfs sind teilweise fußläufig erreichbar. Weitere Geschäfte wie Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Praxen oder Bäckereien sind in der Umgebung vorhanden, wie auch Kindergärten, mehreren Grund- und weiterführende Schulen sowie einer umfassenden medizinische Versorgung.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben.

Finestep bietet dieses Objekt provisonepflichtig zum Kauf an. Die Maklercourtage beträgt 3,57% des verbrieften Kaufpreises.

Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten.

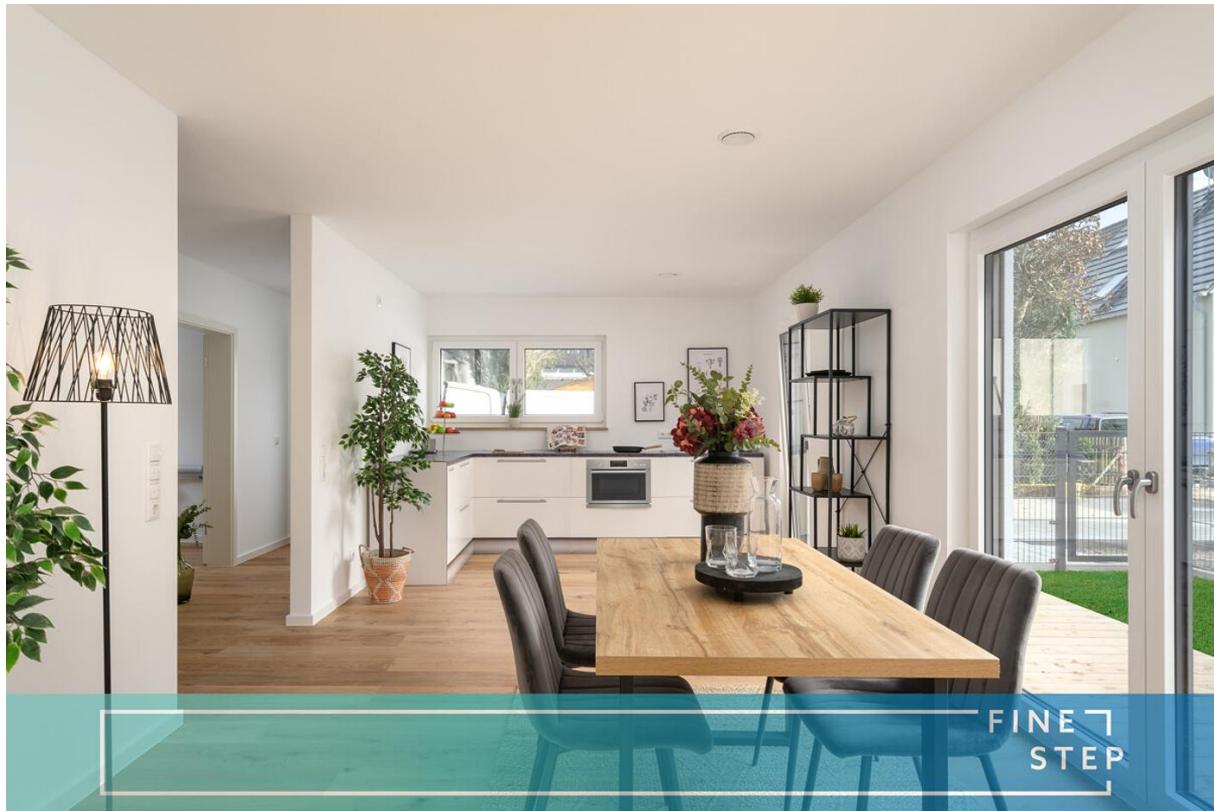
Wir weisen darauf hin, dass es zwischen dem Eigentümer der Immobilie und Finestep wirtschaftliche Verflechtungen gibt.

Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts.

Der Nachweis dieses Objekts ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine unberechtigte Weitergabe an Dritte ist daher nicht gestattet. Sollte eine weitere Person aus Ihrem Kreis ebenfalls Interesse an dem Objekt zeigen, teilen Sie uns dies bitte mit. Gerne werden wir ein eigenes, persönliches Angebot zusenden.

Die hier eingestellten Flächenangaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.







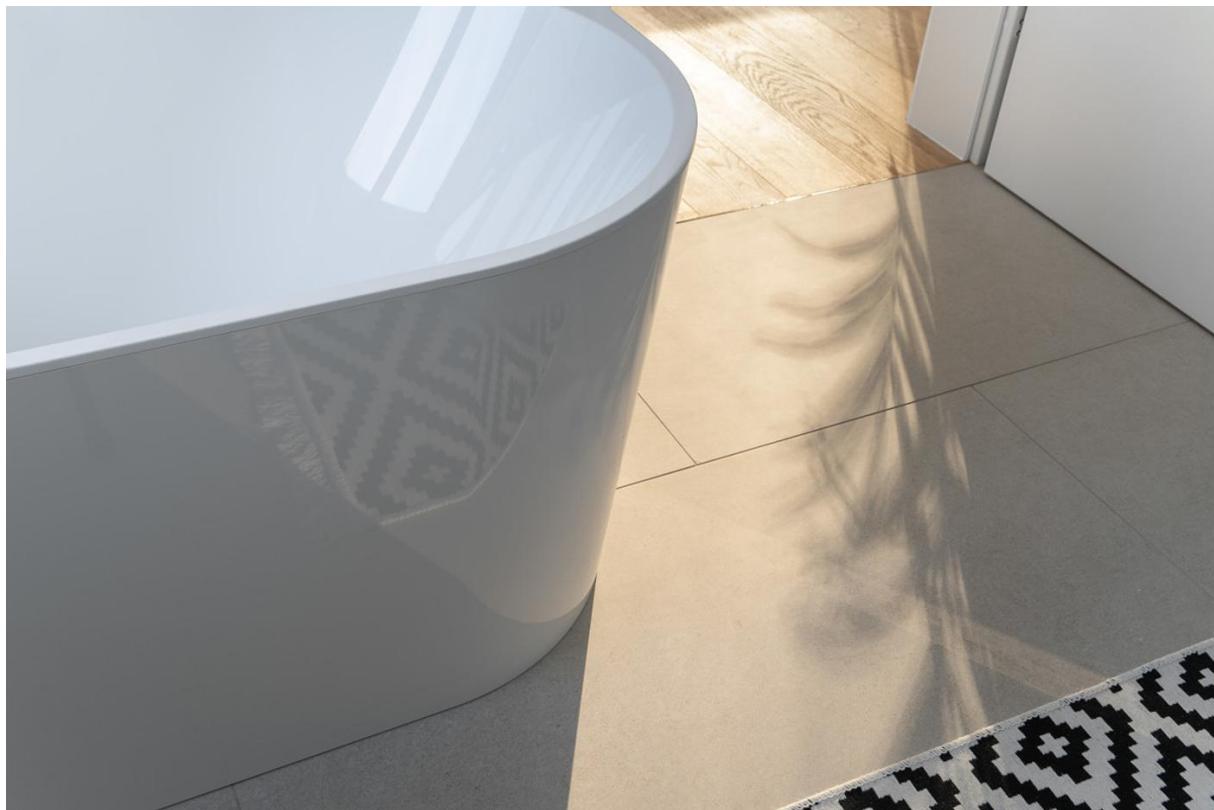






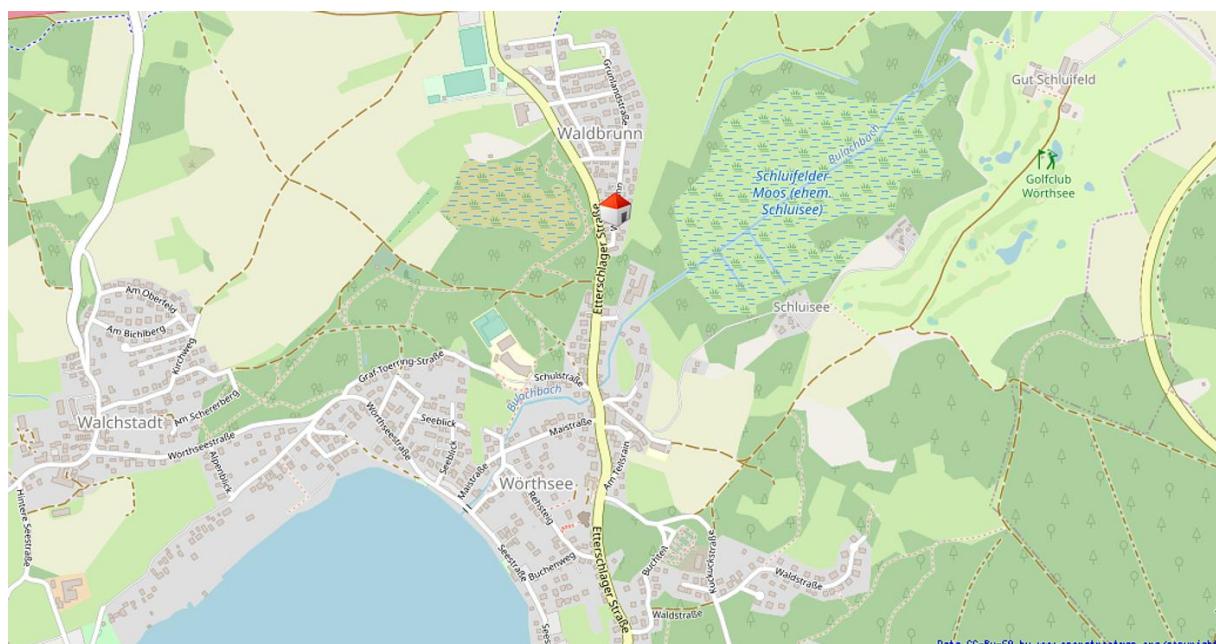
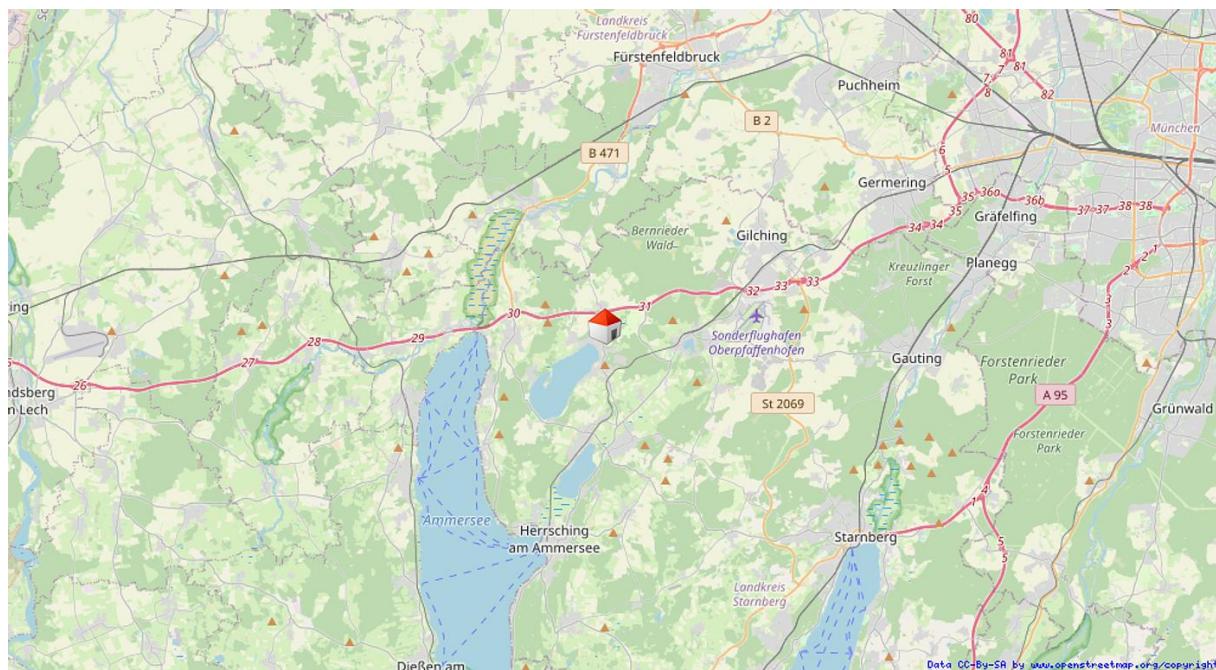














Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)

A+

17,90

A

B

C

D

E

F

G

H

