



82335 Berg

potentialreiches Einfamilienhaus direkt am
Landschaftsschutzgebiet in Berg



1.750.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

978 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIENSERVICE
GmbH**

Florian Bauer

Tel.: 00498003253947

fb@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	978 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.750.000 €
Aussen-Courtage	1,79% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	1,79% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Primär-Energieträger	LUFTWP
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Sauna ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓



Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit ca. 150 m² Wohnfläche befindet sich auf einem großzügigen, rund 980 m² großen Grundstück in exponierter und besonders begehrter Lage direkt am Landschaftsschutzgebiet. Die ruhige Umgebung sowie der unverbaubare Blick ins Grüne bieten ein hohes Maß an Lebensqualität und machen die Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Das Haus ist sanierungsbedürftig und bietet damit ideale Voraussetzungen für Käufer, die ihre individuellen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten. Die bestehende Substanz eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Modernisierung und Neugestaltung. Die aktuelle Raumaufteilung ist funktional und lässt sich im Zuge einer Sanierung optimal an heutige Wohnansprüche anpassen.

Ein besonderes Highlight stellt das großzügige Grundstück dar, das nicht nur viel Platz zur Erholung bietet, sondern auch über interessantes Erweiterungspotenzial verfügt. Ob Anbau, Aufstockung oder eine weitergehende Entwicklung – hier sind, vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen, zahlreiche Optionen denkbar.

Die direkte Lage am Landschaftsschutzgebiet garantiert eine dauerhaft attraktive und naturnahe Umgebung ohne störende Nachverdichtung. Gleichzeitig ist eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur gegeben.

Eine ideale Immobilie für alle, die eine hervorragende Lage mit viel Potenzial kombinieren und ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu, zeigen Ihnen das Bestandsobjekt bei einem persönlichen Besichtigungstermin und erklären Ihnen die Möglichkeiten.

Lage

Wohnen in Kempfenhausen: Ein Refugium am Ostufer des Starnberger Sees

Die angebotene Immobilie besticht durch seine außergewöhnlich idyllische und exklusive Lage in Kempfenhausen, einem überaus begehrten Ortsteil der Gemeinde Berg. Eingebettet in die malerische Landschaft präsentiert sich diese sehr ruhige Wohngegend als perfektes Refugium. Hier finden Sie einen harmonischen Rückzugsort, der mit seiner unbeschreiblich schönen Natur einen wunderbaren Kontrast zum hektischen Alltagsgeschehen bildet und ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität garantiert.

Die Gemeinde Berg, privilegiert am Ostufer des Starnberger Sees gelegen, gehört zweifelsohne zu den attraktivsten und wertstabilsten Immobilienstandorten Deutschlands. Diese besondere Lage zeichnet sich nicht nur durch ihr Prestige aus, sondern auch durch ihre fantastische Ausrichtung: Am Ostufer genießen Sie die herrliche Abendsonne und atemberaubende Ausblicke. In unmittelbarer Umgebung laden traumhaft schöne Badeplätze und weitläufige Naherholungsgebiete zu vielfältigen Freizeit- und Sportaktivitäten ein.

Trotz der naturnahen Idylle müssen Sie auf keinerlei Komfort verzichten. Die Gemeinde Berg und die benachbarte Kreisstadt Starnberg bieten gemeinsam eine exzellente Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten stehen Ihnen hier zur Verfügung.

Auch die Verkehrsanbindung ist für Berufspendler ideal gelöst: Die Autobahnanschlussstelle Starnberg/Percha (A95) sowie der S-Bahnhof Starnberg (Linie S6) sind in nur wenigen Fahrminuten erreicht. So gelangen Sie in rund 30 Minuten komfortabel in die bayerische Landeshauptstadt



München. Eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle ergänzt die flexible Mobilität vor Ort.

Fazit: Ein absolutes Traumgrundstück, das die erholsame Nähe zum Starnberger See nahtlos mit einer schnellen und komfortablen Anbindung an die Metropole München vereint.

