



## 82402 Seeshaupt

# Bezugsbereiter Neubau: Nachhaltige Villen-Hälfte mit edler Design-Ausstattung



**1.965.000 €**

Kaufpreis

**229 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**429 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Dr. Paul Schönberger

Tel.: +49 89 15 94 55-07

[anfragen@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	229 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	316 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	429 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Gartenfläche	286 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.965.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.04.2033
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	74
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓

### unterkellert

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

### Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Der Bauträger: Das direkt in Seeshaupt ansässige Unternehmen Mattusch wurde 1926 zunächst als Verwaltungsgesellschaft eigenen Grundbesitzes gegründet und steht darüber hinaus seit den 1970er Jahren als Bauträger für Qualität und Verlässlichkeit. Sowohl die vom Unternehmen stilvoll renovierten Altbauten als auch zukunftsweisende Neubau-Projekte wurden von der Bayerischen Staatsregierung und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz mehrfach ausgezeichnet.
- Nachhaltige Massiv-Holzbauweise: Die Haushälfte wurde in hochwertiger Holz-Massivbauweise aus 5-Schicht-Platten des österreichischen Qualitätsunternehmens Theurl erstellt. Das Fichtenholz wurde leicht angeschliffen und zweimal weiß lasiert, sodass die helle Farbe und die einmalige Oberflächenstruktur dauerhaft erhalten bleiben.
- Weitere ökologische Aspekte: Eine gemeinschaftliche Pelletheizung sichert die Wärmeversorgung der aus 16 Einheiten bestehenden WEG. Hinzu kommt eine gemeinschaftliche Photovoltaik-Anlage (24 kWh). Darüber hinaus wurden in der Haushälfte Leerrohre für eine zusätzliche, eigene Photovoltaik-Anlage vorbereitet. Sowohl die Außen- als auch die Tiefgaragen-Stellplätze sind für E-Mobilität vorbereitet.
- Eichen-Dielenparkett, weiß geölt, auf allen beiden Wohnebenen (ausgenommen die Bäder) und in beiden Hobbyräumen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, ausgenommen der Technikraum, separat regulierbar über Raumthermostate
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit italienischen XXL-Keramikplatten Feinsteinzeug in hellgrauer Terrazzo-Optik (Florim), ausgestattet mit halbfreistehender Vorsatz-Wanne, maßgeschreinertem Doppelwaschtisch mit zwei Aufsatzbecken (Globo) und Unterschrank, großem Spiegel, Unterputz-Armaturen von Gessi, bodengleicher Walkin-Dusche einschl. Rainshower und Shampoo-Nische und separater WC-Nische
- Duschbad (Obergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch einschl. maßgeschreinertem Unterschrank, Spiegel, Unterputz-Armatur von Gessi, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Glasabtrennung und Shampoo-Nische, WC
- Duschbad (Erdgeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch einschl. maßgeschreinertem Unterschrank, Spiegel, Unterputz-Armatur von Gessi, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Glasabtrennung und Shampoo-Nische, WC
- Fichtenholz-Innentüren, extrahoch (ca. 2,30 m bis quasi raumhoch), stumpf einschlagend, mit verdeckten Bändern und satinierten Beschlägen
- Holzfenster mit Alu-Vorsatzschale außen, 3-fach isolierverglast
- Elektrische Textil-Screens (Warema)
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Wasserenthärtungsanlage (Judo)
- Küchenanschlüsse einschl. Starkstromanschluss für eine Kochinsel
- Starkstromanschluss für eine Sauna im Hauswirtschafts-/Wellnessraum
- Vorbereitung für Dusche und WC im Hauswirtschafts-/Wellnessraum



- Ein Außenstellplatz (dieser ist der angebotenen Haushälfte per Sondernutzungsrecht zugeordnet) und optional bis zu zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, alle Stellplätze mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Vorgarten: Toranlage/Einfriedung, Zuwegung und Rasen
- Südgarten: überdachte Terrasse einschl. LED-Lichtband und Stromanschluss, Wasseranschluss im Garten, Hainbuchenhecke, Rasen



## Beschreibung

Weiß lasiertes Fichtenholz und hellgraue Terrazzo-Fliesen, atemberaubende Glasfronten und imposante Deckenhöhen bis ca. 4,40 Meter verbinden sich zu einem hochklassigen Domizil mit stylischem Twist. Minimalismus und Wohlfühlambiente ergänzen sich auf perfekte Weise. Das Raumangebot zeigt sich ebenso intelligent wie familiengerecht. Dieser Massivholz-Neubau begeistert durch seine hohe Qualität, das durchdachte Nachhaltigkeits-Konzept und eine bestechende Ästhetik.

Architektur und Ausstattung vereinen skandinavische und alpenländische Elemente mit einer geradlinigen Formensprache. Die Materialwahl zeugt von besonderem Stilempfinden und Wertigkeit. Weiß geöltes Eichen-Dielenparkett, edel designte Bäder mit bodengleichen Rainshower-Duschen, maßgeschneiderten Waschtischen und Gessi-Armaturen, elektrisch steuerbare Textil-Screens, eine Wasserenthärtungsanlage, LAN-Verkabelung und ein Kaminanschluss im Wohnbereich unterstreichen den hohen Anspruch dieses bezugsbereiten Familiendomizils.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 229 m<sup>2</sup> und zwei Wohngeschosse. Im Erdgeschoss sind Wohnen, Essen, Kochen, ein Arbeits-/ Gästezimmer und ein Duschbad untergebracht. Das Obergeschoss umfasst drei bildschöne Schlafzimmer, zwei Bäder und einen Arbeits- oder Ankleidebereich. Im ebenso hochwertig und wohnlich ausgestatteten Untergeschoss befinden sich zwei bestens belichtete Hobbyräume, ein Hauswirtschaftsraum mit Vorbereitung zum Wellnessbereich, Technik- und Abstellflächen. Ein zauberhafter Südgarten mit geschützter Terrasse komplettiert dieses höchst attraktive Zuhause.

## Lage

Das oberbayerische Voralpenland zählt zu den idyllischsten Regionen Deutschlands. Zwischen München und Garmisch-Partenkirchen gelegen, trifft man rund um den Starnberger See eine hervorragende Lebensqualität an. Der gehobene Lifestyle und ein großes Sportangebot von Golfen und Wandern bis Skifahren und Segeln wird von einem niveauvollen Publikum ebenso geschätzt wie kurze Wege in die Münchner City.

Umgeben von Wiesen, Wäldern und Seen, bietet die attraktive Gemeinde Seeshaupt ihren etwa 3.300 Einwohnern eine familiengerechte Infrastruktur und ein intaktes, gewachsenes Sozialleben. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Haushälfte befindet sich in absolut ruhiger, von der Straße weit zurückversetzter und naturnaher Lage, nur etwa 15 Geh- oder 5 Radminuten vom See entfernt.

In Seeshaupt sind Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und eine Grundschule vorhanden. Ausgezeichnete weiterführende Schulen stehen im nahen Umkreis zur Auswahl, darunter die Montessori-Einrichtung Biberkor. Zur Munich International School auf Schloss Buchhof verkehrt vom nahen St. Heinrich ein Schulbus. Idyllische Badeplätze, ein Tennis- und ein Segelclub, Reit- und Golfmöglichkeiten tragen zu dem sehr hohen Freizeitwert bei. Hervorzuheben ist die ideale Anbindung an den ÖPNV. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich der Bahnhof, der die Wohnqualität jedoch nicht im Geringsten beeinträchtigt. Die DB Regio verkehrt mehr als 20 Mal pro Tag bequem und umstiegsfrei in die Münchner City.

## 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.





