



## 82335 Berg

Zeitlose Eleganz – Exklusive Familienvilla mit Spa, Pool & sonnigem Garten. Toplage!



**2.390.000 €**

Kaufpreis

**263 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**508 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**I'M LIVING Immobilien**

Werner Rissel

Tel.: 00491637564117

[werner.rissel@i-m-living.de](mailto:werner.rissel@i-m-living.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	263 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	124 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	508 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
vermietbare Fläche	263

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.390.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.07.2031
Baujahr (Haus)	2005
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	73.30



## Zustand

Baujahr	2005
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Wellnessbereich	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wellness/Spa Bereich mit Sauna
- zwei Ladestationen (Wallboxen) für Elektrofahrzeuge in der TG
- unkomplizierte Nachrüstungsmöglichkeit von Solaranlage und Wärmepumpe
- Beheizter Außenpool
- Direkter Zugang zur Tiefgarage
- Hochwertige Eichenholzböden
- Sonnenmarkise
- Innen- und Außenkamin
- Alarmanlage mit Bewegungsmelder
- Hochwertige Einbauschränke
- Moderne Designer-Küche mit allen Geräten
- 2 Bäder
- Gäste WC
- Voll unterkellert
- Gartenhäuschen
- Entkalkungsanlage



## Beschreibung

Diese exklusive Doppio-Villa beeindruckt durch ihre moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ihre begehrte Lage in Berg am Starnberger See. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 263 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 508 m<sup>2</sup> bietet sie ein außergewöhnliches Zuhause für höchste Ansprüche.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich überzeugt mit offenen Raumstrukturen, raumhohen Fensterfronten und einem eleganten Innenkamin, der eine besondere Wohlfühlatmosphäre schafft. Ein zusätzlicher Außenkamin auf der Terrasse erweitert das Wohngefühl nach draußen – ideal für stilvolle Abende im Freien.

Die Immobilie verfügt über zwei exklusive Bäder mit edlen Natursteinoberflächen, eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie einen privaten Wellness- und Spa-Bereich mit Sauna – ein Ort der Ruhe und Entspannung. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten in sonniger Südwest-Ausrichtung mit einer weitläufigen Terrasse und einem beeindruckenden großen Pool – perfekt für entspannte Stunden im Freien und repräsentative Gartenfeste.

Die hochwertige Ausstattung wird ergänzt durch Echtholzparkett und eine Premiumküche mit allen Geräten uvm.

2 TG-Stellplätze (pro Platz € 27.000,00) inkl. zwei Wallboxen  
2 Außenstellplätze (pro Platz € 13.000,00)

## Lage

Bevorzugte Wohnlage Maxhöhe – Berg am Starnberger See:

Die Immobilie befindet sich in der Maxhöhe, einer der begehrtesten Wohnlagen der Gemeinde Berg. Die Maxhöhe zeichnet sich durch ihre ruhige, gehobene Wohnatmosphäre und ihre naturnahe Umgebung aus. Von hier aus genießt man oft weiten Blick auf die Alpen oder den nahen Starnberger See – ein echtes Highlight dieser Lage.

Die Anbindung an den Ortsteil Aufkirchen ist hervorragend: Nur wenige Minuten entfernt befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie eine Apotheke und weitere Dienstleister. Besonders hervorzuheben ist der traditionsreiche Biergarten Aufkirchen, der als einer der schönsten in der Region gilt und zum geselligen Beisammensein einlädt.

Auch die Bildungseinrichtungen sind optimal erreichbar: Die Munich International School (MIS) sowie das Gymnasium Kempfenhausen sind schnell zu erreichen, während Grundschule und Kindergarten in Aufkirchen fußläufig liegen. Diese Kombination macht die Lage besonders attraktiv für Familien.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 73.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

SIE WOLLEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

BITTE ZÖGERN SIE NICHT, MICH ZU KONTAKTIEREN!



SEHR GERNE ERSTELLE ICH IHNEN KOSTENLOS & UNVERBINDLICH EINE MARKTWERTBERECHNUNG.

Ansprechpartner:  
Werner Rissel  
c/o I`M LIVING Immobilien  
Maximilianstr. 40  
80539 München

Tel. 089-95 44 97 34  
Fax 089-12 19 06 78  
Mobil: 0163-756 4117  
email: [werner.rissel@i-m-living.de](mailto:werner.rissel@i-m-living.de)

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt Starnberg, Strandbadstr. 2, 82319 Starnberg.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Nutzung bzw. Weitergabe sämtlicher Bilder und grafischen Darstellungen ist nicht gestattet. Mit der Anfrage auf dieses Objekt erklärt der Interessent seine ausdrückliche Einwilligung für die Kontaktaufnahme per Telefon oder e-Mail durch einen unserer Mitarbeiter.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern/WC sind Bestandteil des Angebots.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an das oben genannte Maklerunternehmen eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inklusive Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Gerne sind wir Ihnen bei der Suche des richtigen Finanzierers behilflich.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur Verfügung!





























