



82335 Berg

Neubau: Elegantes Mittelhaus mit Privatgarten



1.199.000 €

Kaufpreis

128,39 m²

Wohnfläche

6219 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor

Tel.: +49 89 15 94 55-89

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128,39 m ²
Nutzfläche	168,34 m ²
Grundstücksfläche	6.219 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Gartenfläche	75 m ²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	August 2025
--------------	-------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.199.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.04.2034
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	51
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Außergewöhnliche Architektur mit höchsten Ansprüchen an Funktion und Ästhetik
- Gemeinschaftliche Freiflächen mit Obstbäumen und Wiesen
- Großer, aufwändig gestalteter Spielplatz
- Privatgarten mit ca. 75 m² und Südwest-Ausrichtung mit Liegeinsel
- Südwest-Terrasse mit Hochbeet, beidseitige Balkone im Obergeschoss
- Interior Design: drei Ausstattungslinien „Natur“, „See“ und „Eleganz“ zur individuellen Auswahl
- Hochwertige Eichendielenböden aus der Kollektion Casa Park von Bauwerk Parkett
- Design-Bäder in drei verschiedenen Ausstattungslinien
- Fliesen aus Feinsteinzeug von Casalgrande Padana in Bädern
- Hochwertige VOLA-Armaturen und Sanitärkeramik von Laufen
- Elektro-Handtuchheizkörper von Kermi im Bad
- Hauseingangstür aus Lärchenholz mit Mehrfachverriegelung und elektrischem Türöffner
- Audiogegensprechanlage
- Holzfenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung
- Sonnenschutz durch elektrisch betriebene Senkrechtmarkisen
- Komfort-Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe ergänzt durch Gasbrennwertanlage
- Photovoltaik-Anlage
- Zwei Tiefgaragenstellplätze und Fahrradstellplätze mit Anschluss für E-Mobilität
- Dining-Room, Gästesuite, Sauna inkl. Ruheraum, Fitnessraum, Kino, Fahrradwerkstatt, Retro-Elektroboot an nahe gelegener Bootsanlegestelle und Golf-Cart



Beschreibung

Erleben Sie ein einzigartiges Wohnkonzept am malerischen Starnberger See, wo Ihr eigenes Zuhause auf Sie wartet.

Das moderne Mittelhaus im Neubauprojekt SEELEBEN ist eingebettet in eine offene Gartenlandschaft und bietet eine einladende Wohnatmosphäre auf einer Fläche von ca. 130 m². Dank der Südwest-Ausrichtung sind die Räume von natürlichem Licht durchflutet. Ein besonderes Merkmal dieses Objekts ist der Blick auf den Starnberger See, der eine malerische Aussicht bietet. Das Erdgeschoss umfasst einen kombinierten Wohn-, Ess- und Kochbereich. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit jeweils einem Balkon. Das Dachgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer mit einem Bad en Suite und einer Loggia. Der ca. 76 m² große Privatgarten, zusammen mit der Liegeinsel und dem Zugang zu den gemeinschaftlichen Streuobstwiesen, bietet zusätzlichen Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien.

Ein direkter Zugang zur Tiefgarage mit zwei Stellplätzen erhöht den Komfort, während smarte Features wie ein privates Holz-Elektro-Motorboot mit Liegeplatz in Leoni, eine Gästesuite, eine Partyküche, ein Fitnessraum, ein Spa-Bereich, ein Heimkino und eine Fahrradwerkstatt die Gemeinschaftseinrichtungen vervollständigen. Die exklusive Lage rundet das Angebot ab und verspricht einzigartige Wohnqualität.

Hier finden Sie Raum für Austausch und Zusammenleben inmitten einer harmonischen Nachbarschaft, die Wert auf stilvolles und modernes Wohnen legt. Willkommen im SEELEBEN, wo Individualität und gemeinschaftliches Miteinander im Einklang stehen.

Das Reihenhaus ist ab Juni 2025 bezugsfertig.

Lage

Der Starnberger See, die umgebende Landschaft und die malerischen Gemeinden zählen zweifelsohne zu den schönsten und privilegiertesten Orten Deutschlands. Oberbayerische Tradition und Bodenständigkeit verbinden sich hier mit gehobenem Lebensstil und kosmopolitischer Weitläufigkeit. Die Gemeinde Berg schmiegt sich mit eigener Schiffsanlegestelle idyllisch an das sonnenverwöhnte Ostufer des Sees. Dank der idealen Anbindung an München und der ausgezeichneten Infrastruktur gilt Berg weithin als begehrteste Wohnlage am Starnberger See.

In Berg gibt es zahlreiche Restaurants und Cafés, Banken, eine Post sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Montessori-Schule sowie ein Gymnasium (Kempfenhausen) sind vorhanden. Darüber hinaus gibt es im direkt angrenzenden Starnberg ein breit gefächertes Angebot an hervorragenden Schulen (darunter die renommierte Munich International School (MIS)), erstklassige Ärzte, exzellente Restaurants und hochwertige Einkaufsmöglichkeiten.

Sowohl in Starnberg wie auch in Leoni (2 km südlich von Berg) gibt es sehr gut ausgestattete Yachthäfen (Rambeck, Simmerding, Gastl), in denen man im Sommer Liegeplätze für Segel-, Elektro- und Motorboote pachten kann. So werden die zahlreichen Restaurants direkt am Wasser leicht und bequem per Boot erreichbar. Im gegenüberliegenden Possenhofen gibt es eine beliebte Wasserskischule. Auch zahlreiche erstklassige Golfplätze, Tennis-Vereine und Segelclubs rund um den Starnberger See sorgen für ein unübertroffenes Freizeitangebot. Die nahegelegene A95 nach Garmisch sorgt sowohl im Sommer als auch im Winter für eine fantastische Anbindung an die malerischen Wander- und Skigebiete der Bayerischen, Österreichischen und Schweizer Alpen.

Sonstige Angaben



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









**SeeLEBEN
SEELEben
SEEleben**

H3.2 H3.3 H3.4 H3.5 • Seite 1/4

H3.2 H3.3 H3.4 H3.5 • Seite 2/4

WEITBLICK 4-ZIMMER
H3.2 H3.3 H3.4 H3.5



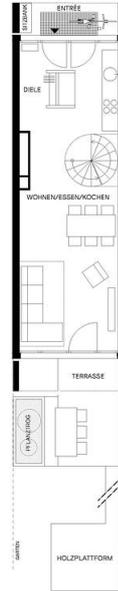
Objektstandort
Schatzlagasse 34
82335 Berg

Beratung und Verkauf
REDEL Immobilien GmbH
Pretzgerienstraße 70
81675 München

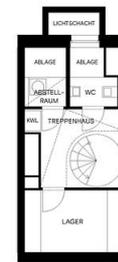
089 159455 36
info@seeleben-stambergsee.de

● Untergeschoss		
Nutzbare Fläche	Wohnfläche	
Treppenhaus	7,97 qm	7,97 qm
WC	1,90 qm	1,90 qm
Abstellraum	1,85 qm	1,85 qm
Lager (zu 0%)	8,45 qm	0,00 qm
Untergeschoss gesamt	19,97 qm	11,52 qm
● Erdgeschoss		
Nutzbare Fläche	Wohnfläche	
Entrée (zu 25%)	5,11 qm	1,28 qm
Diele	3,53 qm	3,53 qm
Wohnen/Essen/Kochen	34,53 qm	34,53 qm
Terrasse (zu 50%)	15,53 qm	7,77 qm
Holzdeck (zu 0%)	4,25 qm	0,00 qm
Erdgeschoss gesamt	64,75 qm	47,00 qm
● Obergeschoss		
Nutzbare Fläche	Wohnfläche	
Variante: Galerie		
Zimmer 1	13,07 qm	13,07 qm
Balkon 1 (zu 50%)	5,26 qm	2,63 qm
Dusch-Bad	3,77 qm	3,77 qm
Flur	2,05 qm	2,05 qm
Galerie	11,90 qm	11,90 qm
Luftraum	5,44 qm	5,44 qm
Balkon 2 (zu 50%)	5,26 qm	2,63 qm
Obergeschoss gesamt	46,75 qm	41,49 qm
Variante: Zimmer		
Zimmer 1	13,07 qm	13,07 qm
Balkon 1 (zu 50%)	5,26 qm	2,63 qm
Dusch-Bad	3,77 qm	3,77 qm
Flur	7,11 qm	7,11 qm
Zimmer 2	12,08 qm	12,08 qm
Balkon 2 (zu 50%)	5,26 qm	2,63 qm
Obergeschoss gesamt	46,55 qm	41,29 qm
● Dachgeschoss		
Nutzbare Fläche	Wohnfläche	
Master-Schlafen/Ankleide	22,56 qm	18,65 qm
Master-Bad	12,26 qm	8,30 qm
Flur	1,00 qm	1,00 qm
Loggia (zu 50%)	1,25 qm	0,63 qm
Dachgeschoss gesamt	37,07 qm	28,58 qm
Flächen gesamt	169,54 qm	128,59 qm
Variante: Galerie		
Flächen gesamt	169,34 qm	128,39 qm
Variante: Zimmer		

Erdgeschoss



Untergeschoss



H3.2 H3.3 H3.4 H3.5 • Seite 3/4

H3.2 H3.3 H3.4 H3.5 • Seite 4/4

Obergeschoss



Dachgeschoss

