

Neubau: Mittelhaus mit privater Liegeinsel in idyllischer Lage und Seeblick



Kaufpreis
1.199.000 €

Wohnfläche
128,39 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	168,34 m²
Wohnfläche	128,39 m²
Zimmer	4
Gartenfläche	69 m²
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	6.219 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.199.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Sauna	ja
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	27
Primär-Energieträger	Luftwärmepu mpe

Objekt-Titel

Neubau: Mittelhaus mit privater Liegeinsel in idyllischer Lage und Seeblick

Lage-Beschreibung

Der Starnberger See, die umgebende Landschaft und die malerischen Gemeinden zählen zu den schönsten und privilegiertesten Orten Deutschlands. Oberbayerische Tradition und Bodenständigkeit verbinden sich hier mit gehobenem Lebensstil und einem kosmopolitischen Publikum. Die Gemeinde Berg schmiegt sich idyllisch an das sonnenverwöhnte Ostufer des Sees. Dank der idealen Anbindung an München und der ausgezeichneten Infrastruktur gilt Berg als eine der begehrtesten Wohnlagen am Starnberger See.

Online-ID:
FSZMNQLN

Objekt-Nr.:
ETW 3388.17



In Berg gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine vielfältige Gastronomie. Auch ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Montessori-Schule sowie ein Gymnasium (Kempfenhausen) befinden sich im näheren Umfeld. Darüber hinaus stehen in Starnberg hervorragende Schulen (darunter die renommierte Munich International School MIS), erstklassige Ärzte, exzellente Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten zur Auswahl.

Hochkarätige Golfplätze, Tennisvereine und Segelclubs sorgen im Umkreis für ein unübertroffenes Freizeitangebot. Sowohl in Starnberg als auch im benachbarten Leoni gibt es bestens ausgestattete Bootswerften wie Rambeck, Gastl und Simmerding. Die nahegelegene A95 nach Garmisch sorgt für eine perfekte Anbindung an die Wander- und Skigebiete der Alpen.

Objektbeschreibung

Dieses Objekt vereint architektonische Eleganz, erstklassige Ausstattung mit einem Hauch kosmopolitischen Flairs und einen entspannten Lebensstil – alles in unmittelbarer Nähe zum Starnberger See und umgeben von idyllischer Natur. Der gut durchdachte, familienfreundliche Grundriss erstreckt sich, je nach Haustyp, über eine Wohnfläche von ca. 128 m² bis maximal ca. 164 m². Alle Häuser verfügen über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche sowie drei Schlafzimmer sowie drei WCs und zwei bis drei Badezimmer.

Die Ausstattung wird von außergewöhnlichem Stilempfinden und höchstem Qualitätsbewusstsein geprägt. Gebürstetes, naturgeöltes Eichen-Dielenparkett mit Fußbodenheizung, italienischer Feinstein sowie exklusive Badgestaltung schaffen ein hochklassiges Wohnumfeld. Geheizt wird mittels Luft-Wärmepumpe, ergänzt durch eine Gasbrennwertanlage – eine Photovoltaikanlage optimiert zusätzlich. Zwei Tiefgaragen-Stellplätze mit Vorbereitung für E-Mobilität machen dieses außergewöhnliche See-Domizil perfekt.

Die hier präsentierten Einheiten sind Teil des Neubauprojekts SEELEBEN auf einem mehr als 6.200 m² großen Grundstück. Neben privaten Gärten mit Sondernutzungsrecht profitieren die Bewohner auch von großzügigen gemeinschaftlichen Freiflächen, darunter Streuobstwiesen, Naturwiesen und Spielflächen. Zu den herausragenden, gemeinschaftlich nutzbaren Features gehören ein Dining-Room, eine Gästesuite, eine Sauna inkl. Ruheraum, ein Fitnessraum, ein Kino, eine Fahrradwerkstatt und ein Golf-Cart.

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.

Ausstattungs-Beschreibung

- Außergewöhnliche Architektur mit höchsten Ansprüchen an Funktion und Ästhetik
- Gemeinschaftliche Freiflächen mit Obstbäumen und Wiesen
- Privatgarten
- Terrasse mit Hochbeet, beidseitige Balkone im Obergeschoss und Loggia im Dachgeschoss
- Hochwertige Eichendielenböden aus der Kollektion Casa Park von Bauwerk Parkett (Serie Creta 15, naturgeölt)
- Trittstufen der Treppe mit Teppichen von Object Carpet
- Design-Bäder mit hochwertiger Sanitärkeramik von Laufen, elektrischen Handtuchheizkörper von Kermi und Vola-Armaturen (Masterbad); Duschbad im Ober- und Untergeschoss; Bad mit Dusche und Wanne im Dachgeschoss
- Fliesen aus Feinsteinzeug von Casalgrande Padana in Bädern
- Hauseingangstür (EG) aus Lärchenholz mit Mehrfachverriegelung und elektrischem Türöffner
- Audiogegensprechanlage
- Holzfenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung (außer Kreissegmentfenster)
- Sonnenschutz und Verdunkelung durch elektrisch betriebene Senkrechtmarkisen
- Komfort-Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung individuell regulierbar per Raumthermostate
- Kühlfunktion in den Sommermonaten über den Fußboden
- Zentrale Luftwärmepumpe ergänzt durch eine Gasbrennwertanlage
- Zentrale Photovoltaik-Anlage mit Speicher
- Zwei Duplex-Tiefgaragenstellplätze je Einheit mit Vorbereitung für Wallbox
- Direkter Zugang vom Hauskeller zur Tiefgarage und zu den Feature-Räumlichkeiten (ausgenommen Haus Nr. 34b)
- Optional erwerbbarer Fahrrad-Boxen mit Lademöglichkeit für E-Bikes und Außenstellplätze
- Großer und aufwändig gestalteter Spielplatz

Impressionen



