



## 82335 Berg

# Neubau: Idyllisches Eckhaus mit Garten und smarten Features



**1.350.000 €**

Kaufpreis

**143,99 m<sup>2</sup>** **6219 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Max von Molitor

Tel.: +49 89 15 94 55-89

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143,99 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	182,83 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	6.219 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Gartenfläche	46 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab August 2025

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.350.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.04.2034
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	45
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Sauna	✓

### unterkellert

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

### Befuerung

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

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## 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. 86 m<sup>2</sup> und Südwest-Ausrichtung
- 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
- Runde Fensterelemente mit Sonnenschutzverglasung
- Komfort-Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe ergänzt durch Gasbrennwertanlage
- Photovoltaik-Anlage
- Zwei Tiefgaragenstellplätze und Fahrradstellplätze mit Anschluss für E-Mobilität
- Direkter Zugang der jeweils hauseigenen Keller zur Tiefgarage
- 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 Eckhaus im Neubauprojekt SEELEBEN ist eingebettet in eine offene Gartenlandschaft und bietet eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> und einen großzügigen Garten mit einer Fläche von ca. 86 m<sup>2</sup>. Die optimale Ausrichtung des Wohnraums nach Süd-Ost sowie Süd-West sorgt für angenehmes Licht und eine besondere Atmosphäre. Im Erdgeschoss erstreckt sich ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Terrasse. Ergänzt wird dies durch ein weiteres Zimmer und ein Bad im Untergeschoss. Das Obergeschoss verfügt über zwei Zimmer mit jeweils einem Balkon, die vielfältig nutzbar sind. Im Dachgeschoss befinden sich das Master-Schlafzimmer mit Ankleidebereich, ein Bad en Suite und eine kleine Loggia mit Blick in die Berge.

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.

Die Einheiten sind 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 kosmopolitischem Publikum. 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 erstklassige Einkaufsmöglichkeiten.

Sowohl in Starnberg als 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 für eine perfekte Anbindung an die malerischen Wander- und Skigebiete der Bayerischen, Österreichischen und Schweizer Alpen.

## Sonstige Angaben



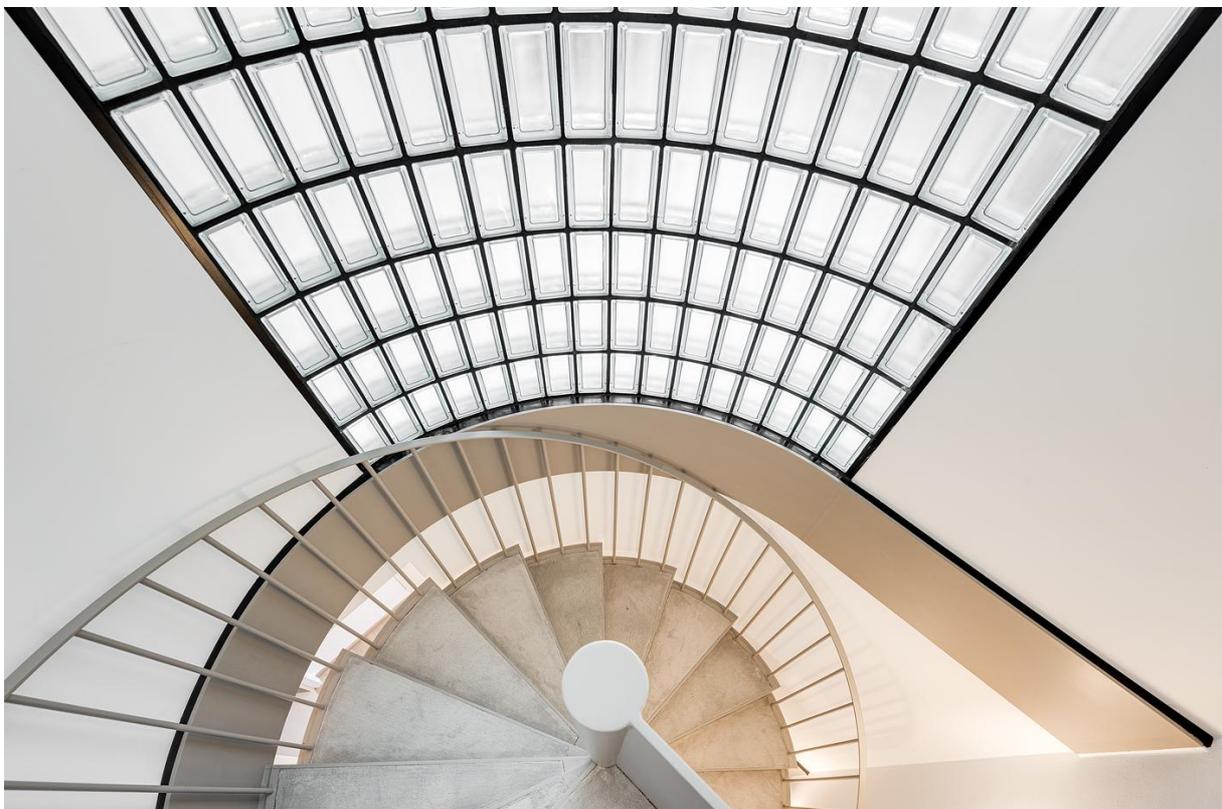
Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen zu.

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**

H2.6 • Seite 1/4

**SONNBLICK 4- BZW. 5-ZIMMER  
H2.6**



**Objektstandort**  
Schatzlgasse 34  
82335 Berg

**Beratung und Verkauf**  
KREDÉ Immobilien GmbH  
Pretzgerienstraße 70  
81675 München

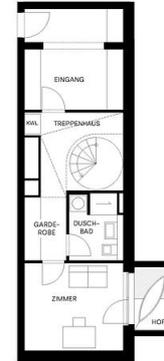
089 159455 36  
info@seeleben-stadtbergense.de

● Untergeschoss		
	Nutzbare Fläche	Wohnfläche
Eingang (zu 0%)	13,34 qm	0,00 qm
Treppenhaus	8,21 qm	8,21 qm
Cladierabte	3,44 qm	3,44 qm
Zimmer	11,86 qm	11,86 qm
Dusch-Bad	4,73 qm	4,73 qm
Lichtlof (zu 25%)	3,08 qm	0,77 qm
<b>Untergeschoss gesamt</b>	<b>44,64 qm</b>	<b>29,19 qm</b>
● Erdgeschoss		
	Nutzbare Fläche	Wohnfläche
Enthée (zu 25%)	5,11 qm	1,28 qm
Diele	3,33 qm	3,33 qm
Wohnen/Essen/Kochen	34,53 qm	34,53 qm
Terrasse (zu 50%)	15,33 qm	7,67 qm
<b>Erdgeschoss gesamt</b>	<b>58,50 qm</b>	<b>47,00 qm</b>
● Obergeschoss		
	Nutzbare Fläche	Wohnfläche
Zimmer 1	13,07 qm	13,07 qm
Balkon 1 (zu 50%)	4,98 qm	2,49 qm
Dusch-Bad	3,77 qm	3,77 qm
Flur	2,05 qm	2,05 qm
Galerie	11,90 qm	11,90 qm
Luftbaum	5,44 qm	5,44 qm
Balkon 2 (zu 50%)	1,41 qm	0,71 qm
<b>Obergeschoss gesamt</b>	<b>42,62 qm</b>	<b>39,43 qm</b>
● Dachgeschoss		
	Nutzbare Fläche	Wohnfläche
Zimmer 1	13,07 qm	13,07 qm
Balkon 1 (zu 50%)	4,98 qm	2,49 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%)	1,41 qm	0,71 qm
<b>Dachgeschoss gesamt</b>	<b>42,42 qm</b>	<b>39,23 qm</b>
● Flächen gesamt		
Nutzbare Fläche	183,00 qm	144,19 qm
Wohnfläche	142,53 qm	143,99 qm

Erdgeschoss



Untergeschoss



Grundrissmaßstab: 1:100  
Massestab: 1:100

H2.6 • Seite 3/4

Obergeschoss



Dachgeschoss



Grundrissmaßstab: 1:100  
Massestab: 1:100

H2.6 • Seite 4/4



SONNBLICK  
H2.6

**SeeLEBEN  
SEELEben  
SEEleben**