



82335 Berg

Neubau: Großzügiges Eckhaus in idyllischer Lage am Starnberger See



1.525.000 €

Kaufpreis

163,5 m²

Wohnfläche

6219 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor

Tel.: +49 89 15 94 55-89

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163,5 m ²
Nutzfläche	202,03 m ²
Grundstücksfläche	6.219 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Gartenfläche	59 m ²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab August 2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.525.000 €
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	✓

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. 59 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
- Runde Fensterelemente mit Sonnenschutzverglasung
- 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 Eckhaus im Neubauprojekt SEELEBEN, Teil des Gebäude-Ensembles "Weitblick" und gelegen am idyllischen Starnberger See, bietet eine einladende Wohnatmosphäre auf einer Fläche von ca. 164 m². Dank der vorteilhaften Südwest-Ausrichtung sind die Räume von natürlichem Licht durchflutet. Ein besonderes Merkmal dieses Objekts ist der malerische Blick auf den Starnberger See.

Das Raumangebot verteilt sich über mehrere Ebenen: Das Erdgeschoss umfasst einen kombinierten Wohn-, Ess- und Kochbereich. Das Obergeschoss verfügt über zwei Zimmer mit jeweils einem Balkon, die vielfältig nutzbar sind. Im Dachgeschoss befindet sich das Master-Schlafzimmer mit Bad en Suite und einer Loggia. Die zwei Zimmer im Untergeschoss werden über einen großen Lichthof mit Helligkeit versorgt.

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 schmiegte 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 Leonie (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.



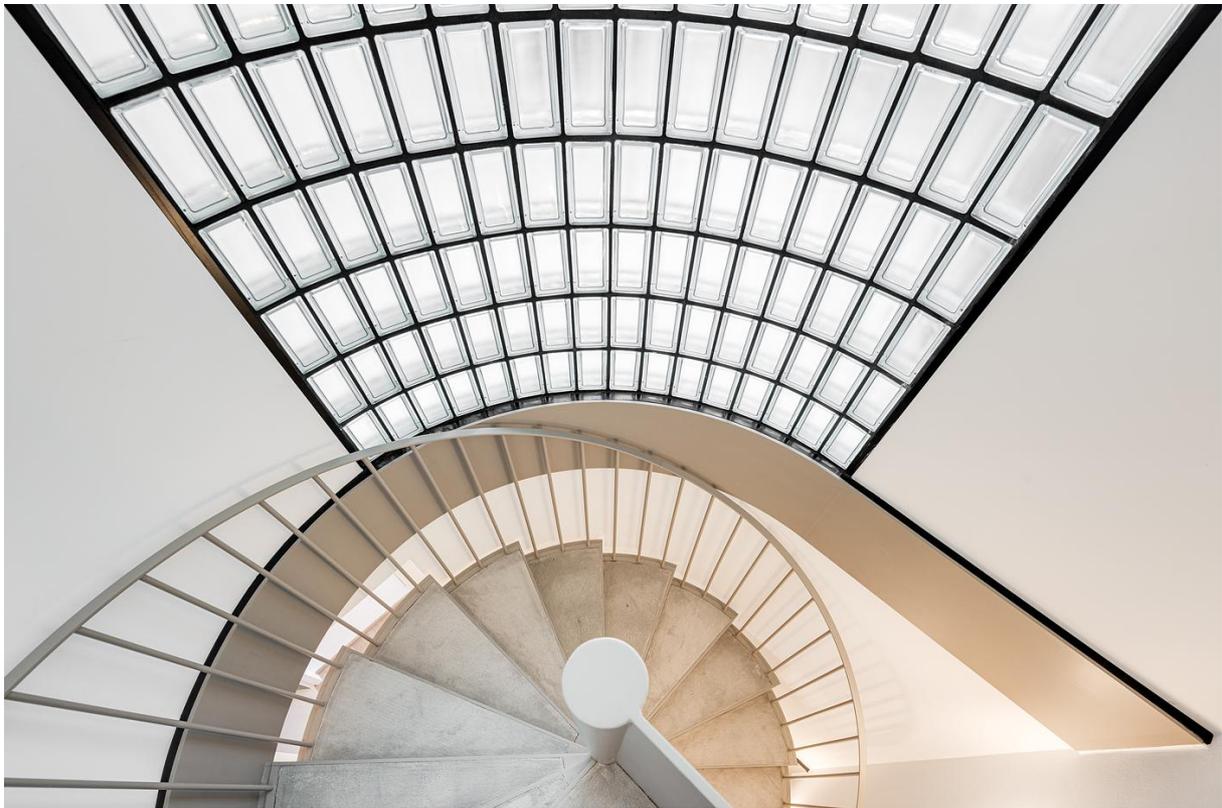
Sonstige Angaben

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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













**SeeLEBEN
SeeLEBEN
SeeLEBEN**

H3.6 • Seite 1/5

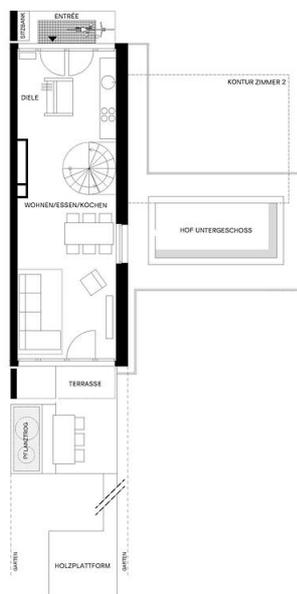
H3.6 • Seite 2/5

**WEITBLICK 4-ZIMMER
H3.6**



	Nutzbare Fläche	Wohnfläche
Erdbgeschoss		
Treppenhaus	10,14 qm	10,14 qm
Zimmer 1	10,74 qm	10,74 qm
Zimmer 2	15,33 qm	15,33 qm
Dusch-Bad	3,46 qm	3,46 qm
Lichtofen (zu 25%)	8,24 qm	2,06 qm
Abstellraum	1,95 qm	1,95 qm
Loggia (zu 0%)	2,82 qm	2,82 qm
Untergeschoss gesamt	54,22 qm	46,92 qm
● Erdgeschoss		
Erdbgeschoss		
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%)	15,33 qm	7,67 qm
Holzdeck. (zu 0%)	6,25 qm	6,00 qm
Erdbgeschoss gesamt	64,75 qm	47,00 qm
● Obergeschoss		
Obergeschoss		
Volante: Galerie		
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
Pur	2,05 qm	2,05 qm
Galerie	11,90 qm	11,90 qm
Luftraum	5,44 qm	5,44 qm
Balkon 2 (zu 50%)	4,98 qm	2,49 qm
Obergeschoss gesamt	46,19 qm	41,21 qm
Volante: Zimmer		
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
Pur	7,11 qm	7,11 qm
Zimmer 2	12,08 qm	12,08 qm
Balkon 2 (zu 50%)	4,98 qm	2,49 qm
Obergeschoss gesamt	45,99 qm	41,01 qm
● Dachgeschoss		
Dachgeschoss		
Volante: Ankleide		
Master-Schlafen/Ankleide	22,54 qm	18,65 qm
Master-Bad	12,26 qm	8,30 qm
Pur	1,00 qm	1,00 qm
Loggia (zu 50%)	1,25 qm	0,63 qm
Dachgeschoss gesamt	37,07 qm	28,58 qm
Räumen gesamt	202,03 qm	143,70 qm
Volante: Galerie		
Räumen gesamt	202,03 qm	143,50 qm
Volante: Zimmer		

Erdbgeschoss



Grundrissmaßstab: 1:10000. Auszug vom 23.07.2014. Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nur für die Zwecke der Angebotsausgabe und sind nicht verbindlich. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.

Objektstandort
Schaufelgasse 34
82035 Berg

Beratung und Verkauf
REDIEL Immobilien GmbH
Prinzregentenstraße 70
81675 München

089 159455 36
info@seeleben-starnbergsee.de

