



82335 Berg

Neubau: Mittelhaus mit Garten in traumhafter Lage



1.295.000 €

Kaufpreis

143,74 m²

Wohnfläche

6219 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor

Tel.: +49 89 15 94 55-89

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143,74 m ²
Nutzfläche	176,4 m ²
Grundstücksfläche	6.219 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Gartenfläche	65 m ²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.295.000 €
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
--------------	----

Befeuerung

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. 65 m² 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
- 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 Mittelhaus im Neubauprojekt SEELEBEN ist eingebettet in eine offene Gartenlandschaft und besticht durch seine ca. 144 m² mit Südwest-Ausrichtung. Im Erdgeschoss öffnet sich ein weitläufiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großen Fensterfronten, der den ganzen Tag über reichlich Sonnenlicht einfängt und einen nahtlosen Übergang in den ca. 65 m² großen Privatgarten bildet. Das Obergeschoss verfügt über zwei weitere Räume, die flexibel nutzbar sind. Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit Bad en Suite sowie eine Loggia.

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**

H2.2 H2.3 H2.4 H2.5 • Seite 1/4

H2.2 H2.3 H2.4 H2.5 • Seite 2/4

SONNBLICK 4 – BZW. 5 – ZIMMER
H2.2 H2.3 H2.4 H2.5



● Untergeschoss		
Nutzbare Fläche	Wohnfläche	
Eingang (zu 0%)	8,21 qm	0,00 qm
Treppenhaus	8,21 qm	8,21 qm
Garde-robe	3,44 qm	3,44 qm
Zimmer	11,86 qm	11,86 qm
Dusch-Bad	4,73 qm	4,73 qm
Lichtloft (zu 25%)	1,50 qm	0,38 qm
Untergeschoss gesamt	38,13 qm	28,80 qm
● Erdgeschoss		
Nutzbare Fläche	Wohnfläche	
Entree (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
Erdgeschoss gesamt	58,50 qm	47,00 qm
● Obergeschoss		
Vollste: Galerie	Nutzbare Fläche	Wohnfläche
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
Luftbaum	5,44 qm	5,44 qm
Balkon 2 (zu 50%)	1,41 qm	0,71 qm
Obergeschoss gesamt	42,90 qm	39,57 qm
Vollste: Zimmer	Nutzbare Fläche	Wohnfläche
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%)	1,41 qm	0,71 qm
Obergeschoss gesamt	42,70 qm	39,37 qm
● Dachgeschoss		
Nutzbare Fläche	Wohnfläche	
Master-Schlafen/Ankleide	22,54 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
Richten gesamt	176,40 qm	143,74 qm
Vollste Galerie	176,40 qm	143,74 qm
Richten gesamt	176,40 qm	143,74 qm
Vollste Zimmer	176,40 qm	143,74 qm

Objektstandort
Schatzgrube 34
82335 Berg

Beratung und Verkauf
REDEL Immobilien GmbH
Pretzgerienstraße 70
81675 München

089 159455 36
info@seeleben-stadtbergsee.de

Erdgeschoss

Untergeschoss

MASSSTAB 1 : 100

H2.2 H2.3 H2.4 H2.5 • Seite 3/4

H2.2 H2.3 H2.4 H2.5 • Seite 4/4

Obergeschoss

Dachgeschoss

MASSSTAB 1 : 100

**SeeLEBEN
SEELEben
SEEleben**

SONNBLICK
H2.2 H2.3 H2.4 H2.5