82335 Berg

Neubau: Mittelhaus mit modernem Design am Starnberger See

1.340.000 €
Kaufpreis

145,66 m²
Wohnfläche

6219 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

RIEDEL
Werte leben.

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Max von Molitor
Tel.: +49 89 15 94 55-89
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145,66 m²
Nutzfläche	180,25 m²
Grundstücksfläche	6.219 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Gartenfläche	29 m²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	August 2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.340.000 €
provisionspflichtig	✕

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.04.2034
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	49
Primär-Energieträger	Luftwärmepump

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. 29 m² 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
- 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 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. 146 m². Dank der vorteilhaften Südwest-Ausrichtung sind die Räume von natürlichem Licht durchflutet. Ein besonderes Merkmal dieses Objekts ist der malerische Weitblick über Blumenwiesen auf den Starnberger See.

Das Raumangebot verteilt sich über mehrere Ebenen: Das Erdgeschoss umfasst einen kombinierten Wohn-, Ess- und Kochbereich mit optimalem Lichteinfall. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit jeweils einem Balkon. Das Dachgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer mit einem Bad en Suite und einer Loggia. Der Privatgarten bietet zusammen mit dem Zugang zu den gemeinschaftlichen Streuobstwiesen zusätzlichen Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien. Hochwertige Add-ons wie eine Sauna und ein Fitnessstudio erhöhen den Wohnkomfort erheblich.

Ein direkter Zugang zur Tiefgarage mit zwei Stellplätzen erhöht den Komfort, während smarte Features wie 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.

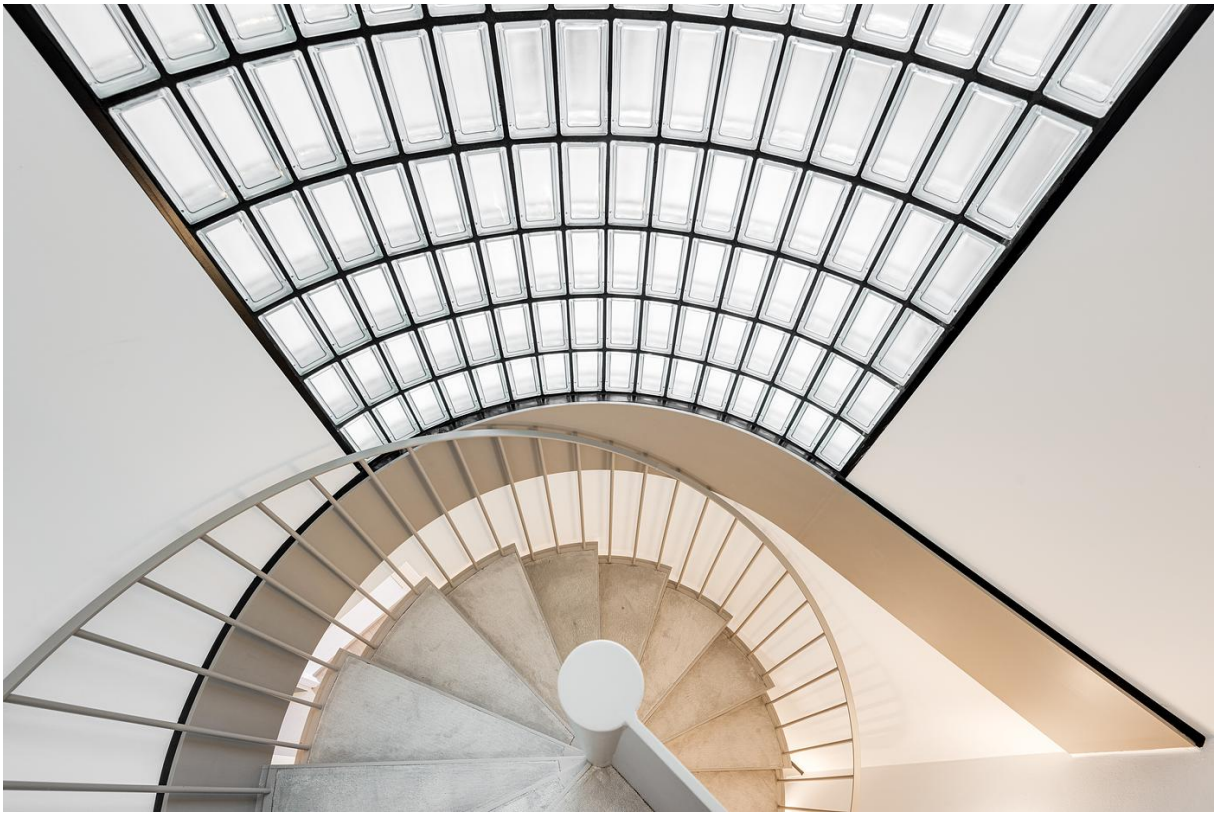
Sowohl in Starnberg als auch in Leoni (2 km südlich von Berg) gibt es sehr gut ausgestattete Yachthäfen (Rambeck, Simmerding, Gastl), in denen man im Sommer Liegeplätze für Segel-, Elektro- und Motorboote pachten kann. So werden die zahlreichen Restaurants direkt am Wasser leicht und bequem per Boot 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 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.



SeeLEBEN
SEELEben
SEEleben

SEEBLICK 4– BZW. 5–ZIMMER
H4.2 H4.3 H4.4 H4.5

Objektstandort

Schatzlgasse 34
82335 Berg

Beratung und Verkauf

RIEDEL Immobilien GmbH
Prinzregentenstraße 70
81675 München

089 159455 36
info@seeleben-starnbergersee.de

● **Untergeschoss**

	Nutzbare Fläche	Wohnfläche
Eingang (zu 0%)	8,21 qm	0,00 qm
Treppenhaus	8,21 qm	8,21 qm
Garderobe	3,64 qm	3,64 qm
Zimmer	11,86 qm	11,86 qm
Dusch-Bad	4,71 qm	4,71 qm
Lichthof (zu 25%)	1,50 qm	0,38 qm
Untergeschoss gesamt	38,13 qm	28,80 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%)	15,33 qm	7,67 qm
Erdgeschoss gesamt	58,50 qm	47,00 qm

● **Obergeschoss**

Variante: 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
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	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%)	5,26 qm	2,63 qm
Obergeschoss gesamt	46,55 qm	41,29 qm

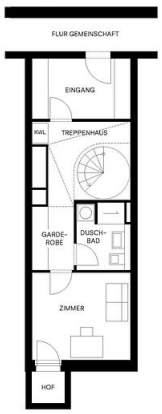
● **Dachgeschoss**

	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 Variante Galerie	180,45 qm	145,86 qm
Flächen gesamt Variante Zimmer	180,25 qm	145,66 qm

Erdgeschoss

Untergeschoss



H4.2 H4.3 H4.4 H4.5 • Seite 3/4
Obergeschoss
Dachgeschoss
BALKON 1
ZIMMER 1
FLUR
DUSCH-BAD
GALERIE
LUFTRAUM
BALKON 2
VARIANTE OBERGESCHOSS MIT GALERIE
ZIMMER 2
BALKON 2
VARIANTE OBERGESCHOSS MIT ZIMMER
HÖHE 1.0M
HÖHE 2.0M
HÖHE CA. 3.5M
HÖHE 2.0M
HÖHE 1.0M
2 OFF
2 OFF
DUSCH-ABLAGE
MASTER-BAD
FLUR
MASTER-SCHLAFEN
ANKLEIDE
LOGGIA

H4.2 H4.3 H4.4 H4.5 • Seite 4/4
SeeLEBEN
SEELEben
SEEleben
SEEBLICK
H4.2 H4.3 H4.4 H4.5