



82335 Berg

Phantastische Neubau-DHH für die ganze Familie im Grünen



1.298.000 €

Kaufpreis

176,5 m²

Wohnfläche

385 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176,5 m ²
Nutzfläche	239 m ²
Grundstücksfläche	385 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.298.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.07.2024
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	26.5
Primär-Energieträger	Strom
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	A_PLUS



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise (alle Innen- und Außenwände) mit Wärmedämmziegeln aus bayerischer Fertigung
- real geteiltes Grundstück
- moderner, großzügiger Grundriss
- sonnige, umlaufende Süd-West-Terrasse
- komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Räumen (auch im KG!)
- hochwertige Sanitärausstattung in WCs und Bädern, alle mit Tageslicht, mit Markenarmaturen und Einrichtungsgegenständen namhafter Hersteller
- Wellness-Bad im OG und zusätzliches Duschbad im DG, jeweils bodengleich geflieste Duschen
- Bewährte Markenausstattung bei Elektro- und Sanitärausstattung (u.a. Gira, Duravit, Hansgrohe, Dallmer, Villeroy & Boch etc.)
- hochwertiger Echtholzparkett, Eichen-Landhausdielen weiß geölt
- großformatiges Feinsteinzeug in Diele, Küche, Bädern
- voll ausgebautes Dachgeschoß samt praktischem Stauraum in den Abseiten
- zeitgemäße Elektro-Ausstattung und CAT7-Verkabelung, Glasfaser-Vorbereitung
- Einbauspots in Küche, Bädern, Dielen, Studio
- Sonnenschutz deluxe: elektrische Aluminium-Raffstores an allen Fenstern im EG, OG und DG (an den Dachflächenfenstern elektrische Rollläden)
- energieeffiziente, zukunftsweisende Heizung: Luft-Wärmepumpe (unabhängig von Öl & Gas)
- Photovoltaik-Vorbereitung
- SAT-Anlage
- XXL-Panorama-Hebeschiebetüre im Wohnzimmer gartenseitig
- Moderne Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung und Mehrkammerprofilen (Uw-Wert 0,81)
- Einzel-Garage mit Satteldach, elektr. Tor, Elektro-Anschluss und Starkstrom (E-Mobilität!) am Haus
- Kamin optional möglich
- wunderschön angelegter Garten und Terrasse
- inkl. aller Erschließungskosten und Herstellungsbeiträge
- tagheller Hobbyraum samt Sauna-Anschluss
- stumpf einschlagende, edle weiße Innentüren
- schlüsselfertig & käuferprovisionsfrei



u.v.m.

Ausstattungswünsche können noch individuell berücksichtigt werden!



Beschreibung

So will man heute wohnen: Modern, großzügig, zeitgemäß und im Grünen!

Auf einem sonnigen Südgrundstück befindet sich dieses äußerst familienfreundliche Haus in klassischer Architektur und Formensprache in bester Neubau-Ausstattung - bereits kommenden Sommer beziehbar!

Die angebotene Neubau-DHH entspricht den Ansprüchen der modernen Familie von heute! Die Summe durchdachter, sorgfältig ausgewählter Details und eine ideal abgestimmte Planung ergeben ein perfektes Ganzes. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, die Lage ruhig und privilegiert.

Modern, klar und elegant - so präsentiert sich dieses Objekt: Eine überwiegend weiße Putzfassade und Fenster, Haustüre und Dacheindeckung in anthrazit verleihen dem Anwesen zusätzlich ein edles und wertiges Ambiente.

Der Grundriss ist für das moderne Leben der Familie von heute optimiert: Im großzügigen Erdgeschoß herrscht kommunikative Offenheit im Wohn- und Essbereich. Die große XXL-Panorama-Fensterfront (über 4,25 Meter Schiebetüre nach Süden!) bezieht den Garten samt Terrasse gleich ganzjährig ein. Die großzügige Küche und ein Gäste-WC komplettieren das Parterre, in dem Einbauspoils im Entrée, Garderobe, WC und Küche einen zusätzlichen Blickfang darstellen.

Im 1. Obergeschoß befinden sich die "Privaträume" - bei der Planung wurde viel Wert auf einen großzügigen Schnitt gelegt: Drei geräumige Kinder- oder Schlafzimmer und ein großes Tageslicht-Master-Bad samt Wanne, zwei Waschtischen, Handtuchheizkörper und bodengleicher Dusche stehen hier zur Verfügung. Schließlich das Dachgeschoß: Wahrlich ein Wohn-Highlight! Schlaf- und Jugend (oder Arbeits-) Zimmer und ein weiteres Duschbad bieten viel Raum zur Entfaltung. Hohe Räume vermitteln Behaglichkeit und Großzügigkeit.

Das Haus ist voll unterkellert, das Untergeschoß bietet weit mehr als nur Nutzfläche: Haustechnik und Lagermöglichkeiten sind hier ebenso untergebracht wie ein großzügiger Hobbyraum mit Tageslicht dank Abböschung!

Zum Haus gehören ferner eine Einzelgarage und ein Stellplatz.

Der nach Süden und Westen ausgerichtete Privatgarten verheißt Erholung und Entspannung. Das sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

Lage

Lage, Lage, Lage! In guter Nachbarschaft leben - mitten im malerischen Berg am Starnberger See, Ortsteil Bachhausen:

- Im begehrten Münchner Süden wohnen mit bester Anbindung in die City
- endlich kein uniformes Neubaugebiet, sondern individuelle Wohnvielfalt
- Hohe Qualität an Freizeitmöglichkeiten - ideal für die Familie!
- gute Anbindung an Bus, S-Bahn und Autobahn, schnell in den Bergen und in der Stadt
- Infrastruktur in der Umgebung komplett vorhanden, Schulen, Einkaufen u.v.m.

Bachhausen im oberbayerischen Landkreis Starnberg zählt zu den besonders ruhigen und naturverbundenen Wohngebieten in der Nähe des Starnberger Sees. Der Berger Ortsteil Aufkirchen liegt nur gut drei Autominuten entfernt. Hier befinden sich ein Supermarkt, Bäcker, Metzger, Schreibwarenladen, Blumenladen, Fischladen, Friseur und eine Drogerie. Ebenfalls ist der Gasthof zur Post eine beliebte Anlaufstelle für die herzhaft bayerische Küche.

Das Zentrum von Berg ist ebenfalls bequem erreichbar und bietet ebenfalls eine ausgezeichnete Infrastruktur, bestehend aus diversen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Das Highlight schlechthin ist freilich der Starnberger See mit seinen vielfältigen Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, der in knapp 7 Autominuten oder 20 Fahrradminuten erreichbar ist. Entfernungen:

- Starnberg: ca. 7 km oder 13 Minuten
- München: 31 km oder 35 Minuten



- Flughafen München: 64 km oder ca. 45 Minuten
- Kindergarten: 850 Meter, 3 Minuten / Kindergarten St. Maria
- Grundschule: 500 Meter, 2 Minuten / Oskar Maria Graf-Grundschule
- Gymnasium: 7,8 Km, ca. 12 Minuten / Gymnasium Starnberg
- Internationale Schule: 14 km, ca. 18 Minuten / Munich International School

Sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.















