



82335 Berg

Logenplatz mit Seeblick: Exklusives 3-Zimmer-Penthouse mit Kamin, Liftlanding, Spa und Hobbyflächen



1.910.000 €

Kaufpreis

131 m²

Wohnfläche

177 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Paul Schönberger

Tel.: +49 89 15 94 55-07

anfragen.sta@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131 m ²
Nutzfläche	177 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	3
Wohneinheiten	9

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.910.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	1.061 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	13.03.2027
Baujahr (Haus)	2015
Primär-Energieträger	Nahwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	63.4



Zustand

Baujahr	2015
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Direkter Liftzugang von der Tiefgarage aus; direkter Liftzugang auch in die Gartengeschoss-Einheit
- Hochwertiges Eichen-Dielenparkett (Mafi), astfrei, in allen Wohnräumen sowie in der Gartengeschoss-Einheit
- Fußbodenheizung, separat steuerbar über Raumthermostate
- Holzbefuerter Kamin (Schinharl) im Wohnbereich
- Moderne Einbauküche (Nobilis) mit weißen Fronten sowie Arbeitsflächen und Rückwand aus Mafi Eiche, ausgestattet mit Siemens-Geräten
- Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit großformatigen, taupefarbenen Wand- und Bodenfliesen von Mosa sowie Sanitärobjekten von Flaminia und Vola, ausgestattet mit Wanne, breitem Waschtisch, Spiegel und WC
- Zusätzliches Tageslicht-Duschbad, analog zum Masterbad gestaltet
- Hochwertige Holztüren mit weißem Finish
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast
- Aluminium-Raffstores, elektrisch steuerbar
- Gegensprechanlage
- Spa-Bereich in der Hobby-Einheit (Gartengeschoss), gestaltet mit großformatigem, sandfarbenem Feinstein, ausgestattet mit Dampfsauna und Duschbad (geräumige Dusche mit Glaswand, Sitzbank, Überkopfbrause und Kneippschlauch, Waschbecken und WC)
- Hauswirtschafts-/Abstellraum in der Einliegerwohnung (Gartengeschoss), ausgestattet mit Waschmaschinenanschluss
- Gemeinschaftliche Beheizung mittels einer Kombination aus Blockheizkraftwerk und Gas-Brennwerttherme, die nicht nur Wärme, sondern auch Strom erzeugt



Beschreibung

Dieses exquisite Domizil gleicht einem Logenplatz über dem Starnberger See und eröffnet Panoramablicke ins Grüne und auf die Starnberger Bucht. Auch spektakuläre Sonnenuntergänge sind Teil des Wohn- und Lebensgefühls. Dank der abgeschirmten Lage in einer reinen Anwohner-Sackstraße direkt oberhalb der Seestraße von Berg, einer der besten Adressen am Ostufer, entsteht ein Maximum an Privatsphäre.

Das Penthouse befindet sich im obersten Geschoss einer modernen, kubisch inspirierten Villa, die mit zwei weiteren Gebäuden eingebettet in ein parkähnliches Grundstück ein exklusives Ensemble bildet. Die großzügig dimensionierten Räumlichkeiten erstrecken sich über rund 177 m². Der Livingbereich mit anschließender Küche wird durch zwei Schlafzimmer, eine Ankleide und zwei helle Bäder ergänzt. Hinzu kommt im Gartengeschoss des Gebäudes eine Einliegereinheit mit Sauna, Hobbyraum sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen.

Ästhetik und Komfort bilden in der Ausstattung eine perfekte Symbiose. Astfreie Mafi-Eichendielen, Fußbodenheizung, Badobjekte von Flaminia und Vola, ein Kamin, eine Einbauküche und eine Dampfsauna schaffen ein fantastisches Wohnumfeld. Hervorzuheben ist der Direktzugang per Aufzug von der Tiefgarage in das Penthouse. Auch die Einliegereinheit wird direkt vom Lift angesteuert. Drei Tiefgaragen-Stellplätze runden dieses exklusive Domizil ab. Das Objekt ist aktuell vermietet.

Lage

Der Starnberger See, die Voralpenlandschaft und die malerischen Seegemeinden zählen zweifelsohne zu den schönsten, privilegiertesten Orten Deutschlands. Oberbayerische Tradition und Bodenständigkeit verbinden sich hier aufs Feinste mit gehobenem Lebensstil und Weltläufigkeit.

Die Gemeinde Berg schmiegt sich mit eigener Schiffsanlegestelle idyllisch an das sonnenverwöhnte Ostufer des Sees. Dank der Nähe zu Starnberg und der ausgezeichneten Infrastruktur gehört Berg zu den begehrtesten Wohnlagen am Starnberger See. In Berg sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bank, Post, Kindergarten, eine Grundschule, eine Montessori-Schule sowie ein Gymnasium (Kempfenhausen) vorhanden. Schnell erreicht man Starnberg mit seinem breit gefächerten Angebot an hervorragenden Schulen, erstklassigen Ärzten, exzellenten Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Zur Munich International School gelangt man sogar mit dem Fahrrad. Im Umkreis stehen renommierte Golfclubs, Segelvereine und Reitställe zur Auswahl. Das Naherholungsgebiet Percha mit Liegewiese, Badesteg und Segelverein ist ebenfalls per Rad erreichbar.

Das exklusive Objekt befindet sich auf einem weitläufigen Parkgrundstück in naturnaher Lage in einer Anwohner-Sackstraße ohne jeglichen Durchgangsverkehr, nur eine Querstraße oberhalb der vornehmen Seestraße. Auf diese Weise ist ein Maximum an Privatsphäre gewährleistet. Dank der hohen Lage im Dachgeschoss und der natürlichen Hangsituation ergeben sich atemberaubende Blicke auf den See.

Sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten



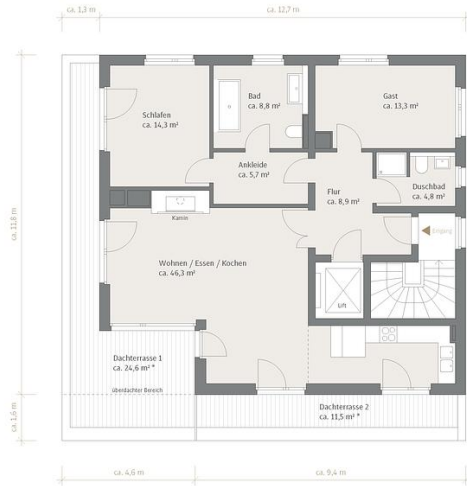
(Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.







Der Grundriss wurde auf Basis des uns zur Verfügung gestellten genehmigten Plans von dem angegebenen Baubeamteten erstellt. Die Flächenangaben sind die Flächen gemäß diesem Plan. Eine genaue Vermessung durch einen Dritten erfolgt nicht, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	120,2	18,0	138,2
Flur	8,9		8,9
Duschbad	4,8		4,8
Gäst	13,3		13,3
Ankleide	5,7		5,7
Bad	8,8		8,8
Schlafen	14,3		14,3
Wohnen / Essen / Kochen	46,3		46,3
Dachterrasse 1 zu 1/2	12,3	12,3	24,6
Dachterrasse 2 zu 1/2	5,8	5,7	11,5
Dachgeschoss	120,2	18,0	138,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen bis ca. 2,90 m



* Die Fläche im Untergeschoss sind zu 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet. Diese Räume sind Dachgeschossbereich nach 29. Außenflächen sind im Sinne von Art. 21 BayVO genehmigt und daher nur zum Hobbyraum-Saunabereich geeignet, z.B. als Hobbyraum.

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Untergeschoss	10,4	28,1	38,5
Flur	8,3		8,3
HWR		9,5	9,5
Duschbad zu 1/2	3,3	3,2	6,5
Hobbyraum zu 1/2	7,1	7,1	14,2
Untergeschoss	10,4	28,1	38,5

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,70 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	120,2	18,0	138,2
Untergeschoss	10,4	28,1	38,5
Gesamt	130,6	46,1	176,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben