



82335 Berg

Hochklassige 3-Zimmer-Wohnung von 2021 mit luftigem Penthouse-Ambiente in Laufnähe zum See



990.000 €

Kaufpreis

92 m²

Wohnfläche

123 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m ²
Nutzfläche	123 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	2021
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	604 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.10.2031
Baujahr (Haus)	2021
Endenergiebedarf	30,5
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Lift bis in die Wohnung
- Eichen-Dielenparkett, 3-Schicht-Eiche, weiß geölt und durchgängig in der gesamten Wohnung verlegt (ausgenommen Eingangsbereich, Bad und Gäste-WC); hohe weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Hochwertige Einbauküche mit weißen Hochglanz-Fronten, Kochinsel und Naturstein-Arbeitsflächen, ausgestattet mit schmalem Kochfeld einschl. Muldenlüfter (Bora), Backofen, Geschirrspüler, XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach (alles Miele), integrierten Beleuchtungen und Innenauszügen
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit großformatigem Feinstein in authentischer Marmor-Optik, ausgestattet mit Wanne (Obermaier), bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Glas-Abtrennungen und Rainshower, Waschtisch einschl. Unterschrank, Aufsatzbecken und beleuchtetem Spiegel, Zizzeri-Armaturen, WC (Geberit), verchromtem Handtuchwärmer und Deckenspots
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Helles Gäste-WC, analog zum Bad gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch samt Aufsatzbecken (Lineabeta) und Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC (Geberit) und Deckenspots
- Maßgeschreinerter, tiefer Einbauschränk mit mattweißen, grifflosen Fronten im zweiten Schlafzimmer; mattweiße und grifflose Fronten vor der Abseite im Bad (Stauraum/Abstellkammer)
- Maßgeschreinernte Badeinbauten
- Hochwertiges Wandfinish (Farbkonzept, textile Wandbespannung in der Diele, gespachtelte Wände im Bad und Gäste-WC)
- Weiße Kassetten-Innentüren mit Design-Beschlägen (B&K Hamburg)
- Kunststoff-Sprossenfenster, 3-fach isolierverglast, im Wohn-/Essbereich und Masterschlafzimmer, hier mit elektrischen Rollläden; Gaubenfenster mit Wabenplissee im zweiten Schlafzimmer; VELUX-Dachflächenfenster mit Außenrollladen im Bad und Gäste-WC
- Wand-TV-Anschluss im Wohnbereich und Masterschlafzimmer
- Video-Gegensprechanlage
- Wohnungseingangstüren mit 3-facher Verriegelung
- Balkon (Schlafzimmer) mit Holzbelag, Beleuchtung, Steckdose und manueller Markise
- Französischer Balkon (Wohn-/Essbereich) mit Holzbelag, Beleuchtung, Steckdose und manueller Markise
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Kellerabteil, mit eigener Beleuchtung und Steckdose



Beschreibung

Die zentrale, nur wenige Gehminuten vom Starnberger See und einladenden Badeplätzen entfernte Lage, überwältigende Lichtfülle und eine exklusive Ausstattung machen diese 3-Zimmer-Wohnung zu einem besonders reizvollen Domizil. Die Räumlichkeiten befinden sich im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) einer 2021 in hoher Qualität und bestechender Optik fertiggestellten, kleinen Wohnanlage und erstrecken sich über ca. 92 m².

Ein Wohn-/Essbereich mit offen gestalteter Küche, ein Master-Schlafzimmer mit Ankleidebereich, ein weiterer attraktiver Raum, ein hochwertiges, geschmackvolles Bad und ein Gäste-WC bilden das Raumangebot. Deckenhöhen bis ca. 3,65 Meter vermitteln luftiges Penthouse-Flair; ein Personenlift führt barrierefrei direkt in die Wohnung.

Die exzellente, absolut neuwertige Ausstattung geht weit über den gewöhnlichen Bauträger-Standard hinaus. Eine weiße Einbauküche mit Granit-Kochinsel, weiß geöltes Eichenparkett mit Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Sprossenfenster, weiße Kassetten Türen mit Design-Beschlägen, ein sehr ansprechendes Farbkonzept, diverse Schreiner-Einbaumöbel und elegantes Baddesign (Material & Konzept) schaffen ein repräsentatives Wohnumfeld. Komplettiert wird dieses Domizil in der charmanten Seegemeinde Berg durch einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz und ein Kellerabteil.

Lage

Der Starnberger See, die umgebende Landschaft und die malerischen Gemeinden zählen zu den schönsten und privilegiertesten Orten Deutschlands. Oberbayerische Tradition und Bodenständigkeit verbinden sich hier mit gehobenem Lebensstil und einem kosmopolitischen Publikum. Die Gemeinde Berg schmiegt sich idyllisch an das sonnenverwöhnte Ostufer des Sees. Dank der idealen Anbindung an München und der ausgezeichneten Infrastruktur gilt Berg als eine der begehrtesten Wohnlagen am Starnberger See.

Das exklusiv von uns angebotene Objekt befindet sich in zentrumsnaher Lage, nur einige Gehminuten vom Seeufer entfernt. Unmittelbar vor der Haustür gibt es Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine vielfältige Gastronomie. Darüber hinaus stehen im direkt angrenzenden Starnberg erstklassige Ärzte, exzellente Restaurants und gehobene Einkaufsmöglichkeiten zur Auswahl.

Hochkarätige Golfplätze, Tennisvereine und Segelclubs sorgen im nahen Umkreis für ein unübertroffenes Freizeitangebot. Die nahegelegene A95 nach München und Garmisch sorgt für eine perfekte Verbindung in die Landeshauptstadt sowie in die Wander- und Skigebiete der 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.

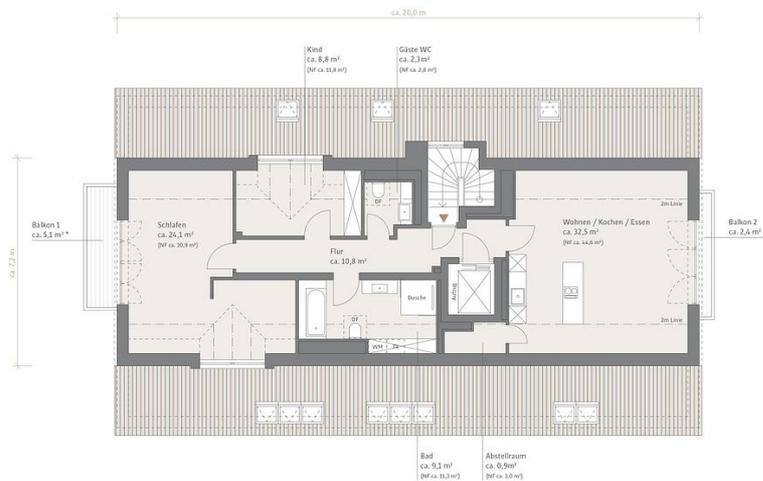
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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









GRUNDRISS DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	92,4	30,4	122,8
Flur	10,8		10,8
Gäste WC	2,3	0,5	2,8
Wohnen / Kochen / Essen	32,5	12,1	44,6
Abstellraum	0,9	2,1	3,0
Bad	9,1	2,2	11,3
Kind	8,8	3,0	11,8
Schlafen	24,1	6,8	30,9
Balkon 1 zu 1/2	2,6	2,5	5,1
Balkon 2 zu 1/2	1,2	1,2	2,4
Gesamt	92,4	30,4	122,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 3,64 m

