82335 Berg
Familienglück am See: Domizil mit Stil und Esprit



Kaufpreis
1.490.000 €

Wohnfläche
144 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher
+49 89 159455-0
anfragen.sta@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	255 m²
Wohnfläche	144 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	977 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.490.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	02.07.2027
Ausstelldatum	03.07.2017
Endenergiebedarf	298
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2014

Austattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

Familienglück am See: Domizil mit Stil und Esprit

Lage-Beschreibung

Die malerisch gelegene Gemeinde Berg am Ostufer des Starnberger Sees zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Fünfseenland und vereint eine naturnahe, niveauvolle Umgebung mit einer hervorragenden Anbindung an München.

Online-ID:
HAFKAHKM

Objekt-Nr.:
HS 1940

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Der Starnberger See mit seinen Bade- und Segelmöglichkeiten liegt unmittelbar vor der Haustür. Zahlreiche Rad- und Spazierwege entlang des Ufers sowie durch die angrenzenden Wälder und Wiesen laden zur Naherholung ein. Die historische Votivkapelle am Denkmal König Ludwigs II. sowie der Schlosspark Berg zählen zu den bekannten Ausflugszielen der Gemeinde.

In Berg findet man Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen, in der nahen Kreisstadt Starnberg weitere Annehmlichkeiten, Kultur- und Freizeitangebote. Auch das Gymnasium in Kempfenhausen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Über die A95 oder mit der S-Bahn von Starnberg aus erreicht man die Münchner Innenstadt in etwa 40 Minuten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Natursteintreppe mit Handlauf aus Buchenholz im 60er-Jahre-Stil, verbindend zwischen allen Wohnebenen
- Maßeinbauten (Schreinerei): Einbauschränke zwischen Küche und Flur sowie im Flur des Obergeschosses; Ablage in der Garderobennische
- Deckenspots und Einbauleuchten in zahlreichen Räumen
- Küche (Asmo, komplett neu in 2014) mit hellen Fronten und dunklen Arbeitsflächen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen und Geschirrspüler (alles Miele), freistehendem Kühlschrank, Kühl-Gefrierkombination (Samsung) und schwarzer Keramikspüle; Platz für einen Esstisch am Fenster
- Weiße Holzfenster, 2-fach verglast, mit teilweise maßgefertigten Insektenschutzgittern
- Rollläden im Erdgeschoss; weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen; Marmor-Fensterbänke
- Tageslicht-Hauptbad (OG), hell gefliest, ausgestattet mit Wanne inkl. Abstellflächen, Doppel-Standwaschtisch (Duravit) mit Armaturen von Kludi, Spiegel mit Occhio-Leuchten, Duschverkleidung und Elektro-Heizkörper (2021) sowie Handtuchwärmer
- Separates WC (OG), hell gefliest, ausgestattet mit WC (Duravit); Gäste-WC (EG), hell gefliest, ausgestattet mit Handwaschbecken (Villeroy & Boch), Hansa-Armatur und WC (Villeroy & Boch); Fliesenarbeiten in Bad und WC erneuert (2014)
- Elektroinstallation erneuert (2014); Gegensprechanlage; SAT-Antenne; Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum (UG)
- Zwei Terrassen mit Steinbelag, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschlüssen
- Einzelgarage mit Beleuchtung und Steckdose sowie Vorrichtung für eine Wallbox

Objektbeschreibung

Hier lässt sich Familiengeschichte weiterschreiben: Dieses Einfamilienhaus wurde 1960 erbaut und zeigt bis heute die charakteristische Architektur seiner Zeit: Walmdach, Hechtgaube und ein familiengerechter Grundriss prägen das Objekt, das über die Jahrzehnte kontinuierlich gepflegt und modernisiert wurde. Auf einem großen Gartengrundstück oberhalb des Starnberger Sees gelegen, bietet das Anwesen einen ruhigen Rückzugsort. Mit einer Wohnfläche von ca. 144 m² und einer Nutzfläche von ca. 255 m² erfüllt das Haus die Ansprüche einer Familie an Raum, Komfort und Wohnlichkeit.

Die zurückhaltende Architektur der 60er-Jahre vermittelt ein einladendes, warmes Ambiente. Majestätischer, alter Baumbestand spendet natürlichen Schatten, große Rasenflächen laden zum Spielen und Entspannen ein – das Grundstück ist dicht eingewachsen und bringt ein hohes Maß an Privatsphäre mit sich.

Im Erdgeschoss liegt der familiäre Mittelpunkt mit großzügigem Wohn- und Essbereich sowie einer individuell geplanten Einbauküche. Davor erstrecken sich zwei Terrassen – eine mit Morgensonne an der Küche, eine überdachte mit Markise zum Garten. Das Obergeschoss ist als privater Bereich gestaltet: Vom Elternschlafzimmer aus ist der See zu sehen, hinzu kommen zwei Kinderzimmer, ein Tageslicht-Hauptbad und ein separates WC. Im Untergeschoss sind Keller, Vorrats- und Hauswirtschaftsraum sowie die Haustechnik untergebracht. Eine Einzelgarage mit Vorrichtung für eine Wallbox macht dieses Anwesen komplett.

Historische Details und moderne Elemente gehen in diesem Haus eine angenehme Symbiose ein. Solnhofener Naturstein im Entrée und in der Küche, geöltes Eichenparkett im Wohn-/Essbereich, eine Natursteintreppe mit Handlauf aus Buchenholz, feinste Schreinereinbauten und eine hochwertige Miele-Küchenausstattung unterstreichen die Qualität dieses Objekts. Laufende Modernisierungen belegen den gepflegten Zustand. Der Starnberger See mit Uferpromenade und öffentlicher Badestelle ist in wenigen Minuten zu Fuß erreicht.

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.

Impressionen





















