82335 Berg

Phantastische Neubau-DHH für die ganze Familie im Grünen



Kaufpreis
1.095.000 €

Wohnfläche
162,61 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	214,44 m²
Wohnfläche	162,61 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	414 m²
Balkon / Terrassenfläche	10 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.095.000 €
provisionspflichtig	Ja
stp_sonstige_stellplatzkaufpreis	39.500 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Ausstelldatum	25.07.2024
Endenergiebedarf	26.5
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2027
Zustand	Erstbezug

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Elektro
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	Luxus

Ausstattungs-Beschreibung

Die Highlights im Überblick:
- großzügige und sonnige Terrassen
- komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- erlesene Sanitärausstattung in WCs und Bädern (Grohe, Kaldewei, Geberit) und bodengleich gefliesten Duschen
- alle Bäder mit Tageslicht und großformatigem Feinsteinzeug (Villeroy & Boch) in allen Bädern und WCs
- hochwertiger Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- zeitgemäße Elektro-Ausstattung, Homeway-Multimedia-Anschlüsse
- Moderne Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung und elektrischen Rollläden
- Aluminium-Rollläden
- zukunftsweisendes Energiekonzept unabhängig von Öl und Gas: hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Durchdachte Haustechnik inkl. Wasserenthärtungs- und Entkalkungsanlage
- Je Doppelhaushälfte eine Doppelgarage

Online-ID:
MYNNSSYC

Objekt-Nr.:
Bachhausen | 3

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Optional: Inklusive innovativer Klimadecke - Heiz- und Kühlsystem in der Decke
Nach dem Vorbild der Natur werden in der Ziegel-Klimadecke die Vorzüge des gebranntes Ziegels mit dem Prinzip natürlicher Wärmestrahlung und stiller Kühlung vereint - im Winter wohlig warm, im Sommer angenehm kühl (aufpreispflichtig).

Objektbeschreibung

So will man heute wohnen: Modern, großzügig, zeitgemäß und im Grünen!
Auf einem sonnigen, absolut ruhig gelegenen Grundstück entstehen 4 Neubau-Doppelhaushälften in wohngesunder, wertbeständiger Massivziegelbauweise.
Es handelt sich hierbei um ein projektiertes Projekt.

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.
Jede Haushälfte bietet durchdachten Wohnraum auf mehreren Ebenen. Im Erdgeschoß herrscht kommunikative Offenheit im Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Süd-Terrasse und in den sonnigen Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein Gäste-WC sowie ein einladender Entrée-Bereich runden das Parterre ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle und gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Masterbad mit Dusche und Badewanne. Besondfers praktisch ist der zusätzliche Abstellraum - alternativ auch als zusätzliches Duschbad auf dieser Etage möglich! Das voll ausgebaute Dachgeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Studio oder Fitnessraum. Grundrissänderungen sind nach derzeitigem Stand noch möglich und individuelle Ausstattungswünsche können noch berücksichtigt werden - so könnte das Dachgeschoß beispielsweise auch in zwei gut nutzbare Räume samt Duschbad unterteilt werden.

Die Summe durchdachter, sorgfältig ausgewählter Details und eine ideal abgestimmte Planung ergeben ein perfektes Ganzes.

- Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr 2027
- jeweils 3 PKW-Stellplätze (Doppelgarage + oberirdischer Stellplatz)
- Voll unterkellert, WU-Beton
- rechtssichere, hochprofessionelle Abwicklung durch ein kompetentes Team
- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise (alle Innen- und Außenwände) mit Wärmedämmziegeln
- real geteiltes Grundstück
- großzügige und sonnige Terrassen und Gärten (Süd-Ausrichtung)

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. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.
Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 3% zzgl. MwSt. (auf den Grundstücksanteil), fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen

Lage-Beschreibung

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 Wohngegenden 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 herzhafte bayerische Küche.
Das Zentrum von Berg ist bequem erreichbar und bietet 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:
- S-Bahn Icking: ca. 4,7 km - 35 min zum Münchner Hauptbahnhof
- 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

Objekt-Titel

Phantastische Neubau-DHH für die ganze Familie im Grünen

Impressionen



































