





SCHLOSSBERGER
IMMOBILIEN
WOHLTUEND ANDERS

präsentiert

DESIGNER-UNIKAT: INDIVIDUELLE LUXUS-VILLENHÄLFTE
FÜR DIE ANSPRUCHSVOLLE FAMILIE

Strasse Hausnummer, Ort
www.schlossberger-immobilien.de



SÜDWEST-AUSRICHTUNG

perfekt angelegter Garten



MODERNE ARCHITEKTURSPRACHE

individuelle Fassade



PURISTISCHES DESIGN



FASSADENDESIGN

außergewöhnlich - repräsentativ



SÜDWEST-ANSICHT

sehr schön eingewachsen



RUHIGE LAGE

inmitten von altem Baumbestand



OBJEKTDESCHEIBUNG

Wenn Sie moderne, individuelle Architektur, großzügige offene Raumkonzepte, bodentiefe Glasfronten und eine maximal luxuriöse Bauausführung in ruhiger Nachbarschaft schätzen, dann sollten Sie dieses Anwesen persönlich in Augenschein nehmen.

Diese besondere, repräsentative Villenhälfte bietet sehr viel Raum für die große Familie und Freunde und hebt sich wohltuend von aktuellen Neubauten ab. Die durchdachte Raumaufteilung auf 4 sehr gut belichteten Etagen und die hochwertige Ausstattung vereinen Funktionalität und Wohlfühlmosphäre. Hier bleiben keine Wünsche offen.

Das Zentrum des Hauses bildet eine sehr puristische, fast skulptural gestaltete, einläufige Treppe, die in Kombination mit LED-Stufenbeleuchtung und vielfältigen Sichtachsen ein echtes Highlight darstellt.

Im Erdgeschoß bietet der traumhafte Wohn-Essbereich mit der offenen Küche, Kamin und großen Fensterflächen eine gemütliche und zugleich edle und großzügige Atmosphäre. Durch die bodentiefen Fensterfronten, die sich mit Raffstores verschatten lassen, wird der sehr schön angelegte Garten mit den großen Terrassenflächen perfekt in den Wohnraum mit einbezogen.

Das Obergeschoß bietet 3 große Schlafzimmer, ein sehr helles und geräumiges Badezimmer und ist so perfekt geeignet für eine in sich abgeschlossene Kinderetage.

Im Dachgeschoß befindet sich der eigene Elternbereich und überzeugt mit einem sehr gut durchdachten Grundriss mit Masterbad, Ankleide, Schlafzimmer, Ruhebereich und einer sehr schönen Dachterrasse.

Der pflegeleicht und sehr schön angelegte und abends beleuchtete Garten beeindruckt durch große Terrassenflächen und lauschige Sitzplätze bei jeder Tageszeit. Eine automatische Bewässerung und ein Rasenmäroboter machen die Gartenarbeit zu einem Kinderspiel.

Ausgesuchte Materialien und eine moderne Technik in hochwertiger Ausführung garantieren eine sehr hohe Lebensqualität und das Farbkonzept mit warmen Oberflächen aus Eiche in Kontrast zu kühlem Weiss ist absolut überzeugend und zeitlos.

Im Untergeschoß findet sich neben den Funktionsräumen Waschküche, Heizung und Vorratsraum ein sehr gut belichtetes Gästezimmer mit anschließendem Wellnesbereich mit einem weiteren Bad, Ruhezone und einer Marken-Sauna von Ruku. Hier ist Entspannung garantiert.

Lassen Sie sich von dieser ruhigen und lichtdurchfluteten Designer-Villenhälfte in exquisiter Lage und Ausstattung überzeugen. Gerne zeigen wir Ihnen bei einem persönlichen Gespräch alle Details dieses beeindruckende Architektenhauses. Vereinbaren Sie mit uns einen persönlichen Termin.



AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

ALLGEMEIN

- 3 große Badezimmer mit hochwertiger Badausstattung: Handtuchheizkörper mit E-Patrone, Aufsatzwaschbecken auf Waschtischplatten, geräumige bodengleiche Duschen (bis 85 x 180 cm)
- Exklusive, großformatige (bis 80x80 cm) Feinsteinzeugböden in den Bädern
- Sehr schöne, massive Eichendielen in Wildeiche geölt (in Wohn- und Schlafräumen)
- Wellnessbereich und Duschbad im UG
- Fußbodenheizung überall mit raumweiser Steuerung
- Fensterbänke aus hochwertigem Kunststein
- Elegante weiße Holztüren mit Türhöhen von 2,12 m, Edelstahllarmaturen flächenbündig und quadratischen Formen, große, elegante und satinierte Glasschiebetür zum Entree
- Busch-Jäger-Schalterprogramm schlicht und puristisch weiß- weitgehend alle Leuchten dimmbar
- Kabelanschluss
- LAN-Kabelanschlüsse in den Zimmern
- Gegensprechanlage in OG und EG
- Einbau-Deckenleuchten
- Dreifach-Isolierverglasung und Fensterrahmen in Kunststoff weiß innen und anthrazit außen, Fabrikat Josko
- LED-Treppenstufenbeleuchtung
- 4-5 Schlafzimmer und drei sehr geräumige Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Sehr sparsames Heizungssystem mit einer Luft-Wasserwärmepumpe von der Markenfirma Stiebel-Eltron – Energieverbrauch 16,3 kWh/am² A+

ERDGESCHOSS

- Großzügiges Entrée
- Modernes Gäste WC mit Fenster
- Praktischer Abstellraum im Erdgeschoß
- Raumhöhen von 2,66 m
- Kamin dreiseitig verglast, 65 x 43 cm, mit Hubtür
- EIB/KNX Bus-System im Erdgeschoß mit diversen, programmierbaren Beleuchtungsszenarien und Jalousien-Steuerung
- Im EG moderne Raffstores mit Windwächter, sonst elektrische Rollläden
- 2 große Schiebetüren integrieren den Garten in den Wohnraum, sehr große Glasflächen
- Einläufige, skulptural gestaltete Treppe teilweise frei von Geländer
- Puristische, weiße Designer-Küche vom Schreiner eingepasst mit flächenbündigen Griffleisten und Kochinsel, Marken-Einbaugeräten: NEFF Backofen und Induktionskochfeld, Siemens Spülmaschine, Kühlschrank und Gefrierschrank, Liebherr Weinkühlschrank für ca. 50 Flaschen mit 2 Temperaturzonen, in Arbeitsfläche integrierte Miele Downdraft Dunstabzug elektrisch betrieben, Edelstahl Spüle
- Über 60 m² großes Wohn- und Esszimmer lichtdurchflutet

UNTERGESCHOSS

- Heizungsraum mit viel Platz für die Waschküche
- Lager- oder Vorratsraum
- Über einen sehr großem Lichtschacht (ca. 200 x 150 cm) sehr gut belichtetes Gäste- oder Arbeitszimmer im UG und angeschlossenen Bad mit Sauna
- Hochwertige Markensauna (ca. 1,80 x 2,20m) Fabrikat Ruku, Thermium mit patentiertem Infrarotsystem und vielen Einstellmöglichkeiten 35-80 Grad Temperatur und 10-100% Luftfeuchtigkeit – Aufguss auf temperierte Lavasteine, Farbwechsel über Fernbedienung
- 2,50 m Raumhöhe

OBBERGESCHOSS

- 3 geräumige Schlafzimmer mit großen Fensterflächen
- Schönes und sehr helles Bad mit viel Platz, Dusche und Wanne
- 2,50m Raumhöhe

DACHGESCHOSS

- Im Dachgeschoß außergewöhnlich schöner und weitläufiger Masterbereich mit hohen Decken, Schlafzimmer, Ankleide mit Einbauschränken, großem Arbeits- oder Wellnessbereich, eigene Dachterrasse nach Süd-West und großzügigem Badezimmer mit allem Komfort
- Passgenaue, edle und vom Schreiner gefertigte Einbauschränke für die Ankleide (Kommoden 3,25 laufende Meter, Kleiderschränke mit Schiebetür ca. 3,68 m laufende Meter, Höhe 2,29m)
- Raumhöhe bis 3,10 m

AUSSENBEREICH

- Ein Garagenstellplatz mit Stromanschluss für E-Fahrzeuge
- Ein offener Stellplatz direkt am Haus
- Wunderschön und pflegeleicht angelegter Garten und Vorgarten mit großen Terrassenflächen (ca. 45m²) nach Westen und Süden, bereits sehr schön hoch gewachsene Hecken und eine Rasenfläche in sehr angenehmer Größe
- Pflegeleichter Stahl-Zaun und eigenes Gartentor sowie formschönes Müllhäuschen
- Rasenmähroboter
- Markise elektrisch
- Gartenbewässerungsanlage automatisch und Gartenbeleuchtung mit Steuerung von innen

ECKDATEN

GRUNDDATEN

Straße	Strasse Hausnummer
Ort	PLZ Ort
Immobilientyp	Villenhälfte
Zustand	neuwertig
Verfügbar	10/2022
Baujahr	2015
Übergabe	Termin

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Grundstücksfläche	ca. 327 m ²
Wohnfläche	ca. 248,7 m ²
Nutzfläche	ca. 41,7 m ²
Balkon / Terrasse	ca. 51,5 m ²

KAUFPREIS

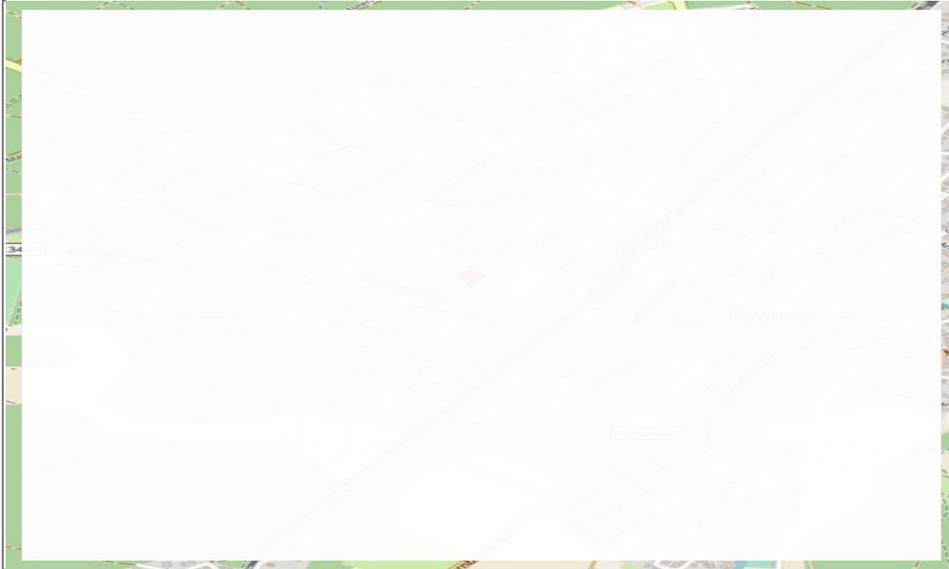
Kaufpreis	Preis
Provision	1,39% des verbrieften Kaufpreises zzgl. MWSt. (1,65% inkl. MWSt.)

ENERGIEDATEN

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	2.6.2017
Gültig bis	1.6.2027
Energieeffizienzklasse	A+
Energiebedarf	16,3
Wesentlicher Energieträger	Strom
Heizungsart	Luft-Wasser-Wärmepumpe

AUSSTATTUNGSDATEN

Zimmer	6-7
Schlafzimmer	4
Einbauküche	ja
Badezimmer	3
Gäste-WC	ja
Keller	ja
Balkon/Terrasse	ja
Garten	ja
Einzelgarage	ja
Stellplatz außen	ja



LAGEBESCHREIBUNG

Geprägt von alten Villen, stilvollen Neubauten sowie prächtigem altem Baumbestand, gehört diese sonnige Lage in einer ruhigen Anliegerstraße zu den gefragtesten Adressen der Gemeinde.

Eine sehr niveauvolle und freundliche Nachbarschaft macht zudem die sehr angenehme Wohnlage aus.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten, sehr gute Schulen, Ärzte, ärztliche Angebote und die S-Bahn-Station liegen in der näheren Umgebung. Auch die Auto-Anbindung nach München oder die kurzen Wege zum Starnberger See ist hervorragend.

Ob Golf- Tennis- oder Fußballplätze... Wanderwege oder Joggingstrecken, hier ist alles schnell erreicht.



GALERIE

INNENBEREICH



HAUSEINGANG



GÄSTE-WC

modern und geräumig





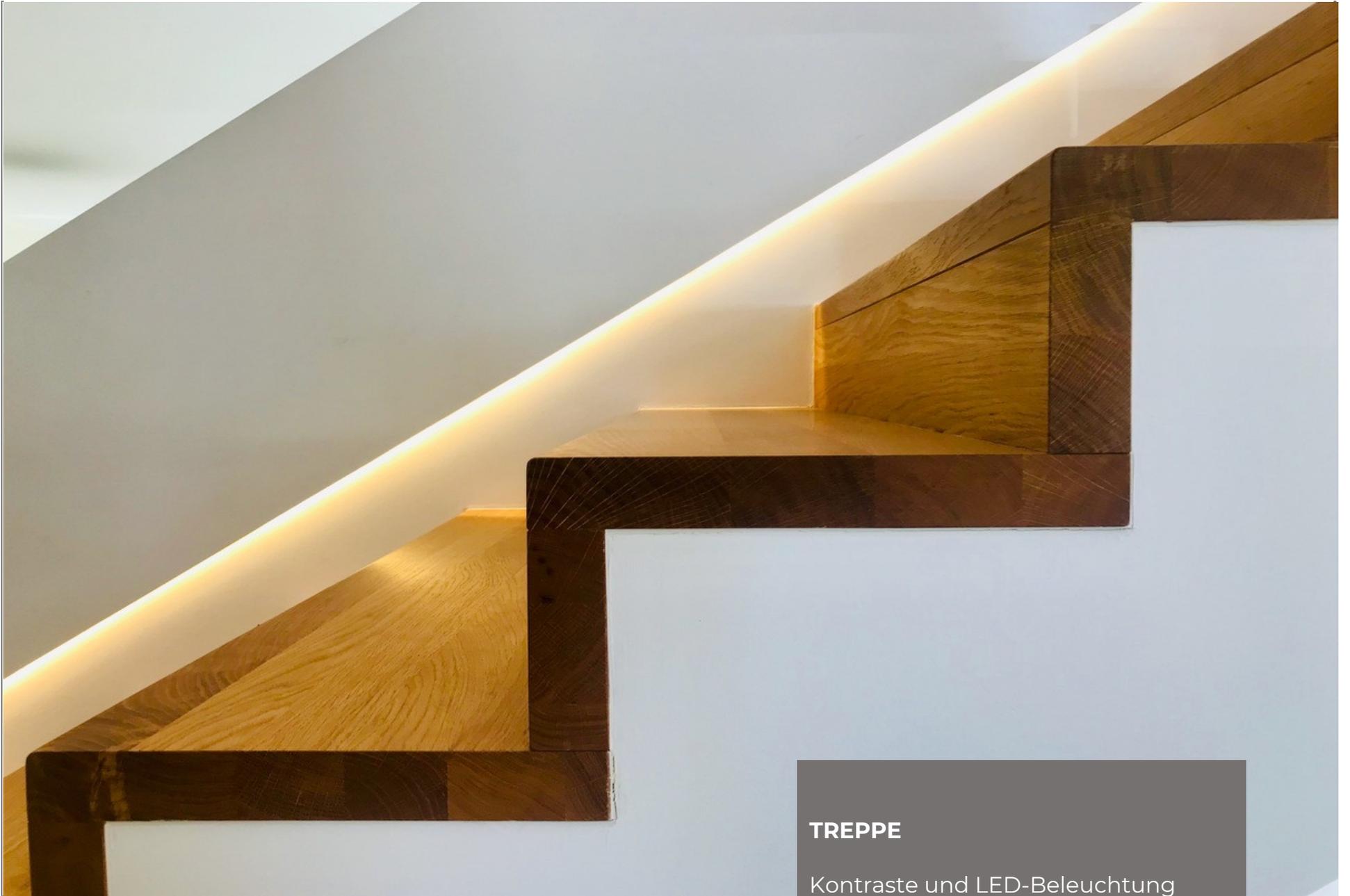
ENTREE

mit Blickachse zum Wohnraum



EINLÄUFIGE TREPPE

puristisch und modern



TREPPE

Kontraste und LED-Beleuchtung



GLAS-SCHIEBETÜR ZUM ENTREE



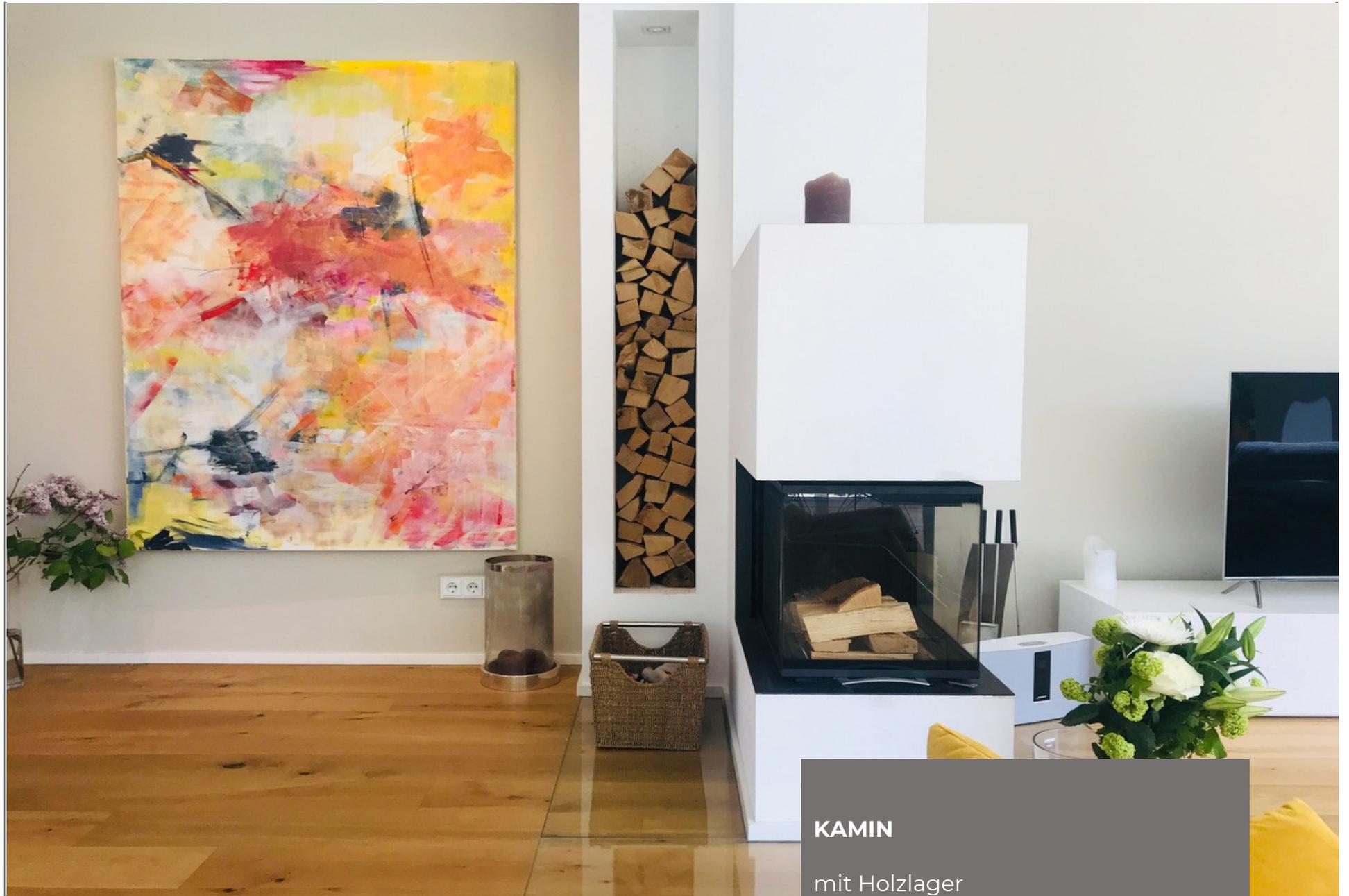
WOHNZIMMER

Lichtdurchflutet und repräsentativ



KAMIN

für gemütliche Stunden



KAMIN

mit Holzlager



INTEGRATION DES GARTENS

bodentiefe Fenster | Schiebetüren



BLICK RICHTUNG KÜCHE

ideal mit der Treppe etwas abgesetzt



GEMÜTLICHER WOHNBEREICH

dimmbare Deckenspots



**FORMSCHÖNE
TREPPENGESTALTUNG**



WEISSE EINBAUKÜCHE

vom Schreiner individuell angepasst



KOCHINSEL
grifflose Türen



INDUKTIONSKOCHFELD

Dunstabzug bündig mit Arbeitsplatte



MIELE DOWNDRAFT DUNSTABZUG

hochgefahren



ESSBEREICH

mit dem Garten verschmolzen



BUS-SYSTEM IM EG

für Beleuchtungsszenarien und Jalousiensteuerung



BLICKACHSE ZUR KÜCHE

kunstvolle Architektur



GERADLÄUFIGE TREPPE

trennt Küche und Wohnbereich



TREPPE

ohne Geländer



SKULPTURALE TREPPE

in Kombination mit formschöner
Beleuchtung



BAD KINDERBEREICH OG

sehr großzügig



**BADEWANNE UND
HANDTUCHHEIZKÖRPER BAD OG**

lichtdurchflutet



KINDERZIMMER 1



KINDERZIMMER 2



FLUR UND TREPPENARCHITEKTUR

wunderschöne Blickachsen





ELTERNSCHLAFZIMMER

geräumig und mit eigener
Dachterasse



DACHTERRASSE

mit Weitblick ins Grüne



ANKLEIDE

Kommoden und Schiebetüren-
Schränke vom Schreiner angepasst



MASTERBAD DG

bodengleiche Dusche, Badewanne
und viel Licht



TREPPENRAUM

Blick vom DG ins EG

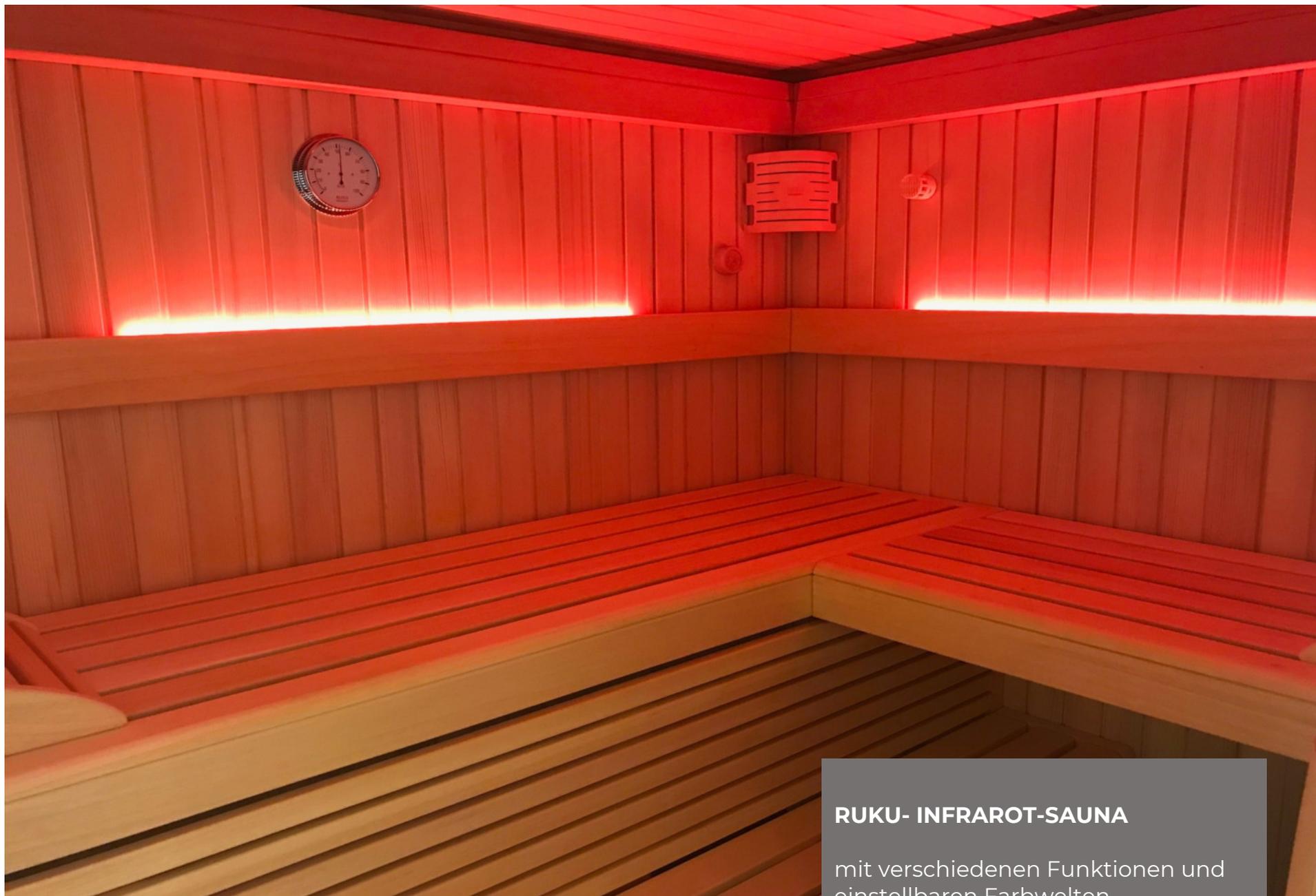


GÄSTEZIMMER UG



WELLNESSBEREICH UG

mit Bad, Sauna und Ruhebereich



RUKU- INFRAROT-SAUNA

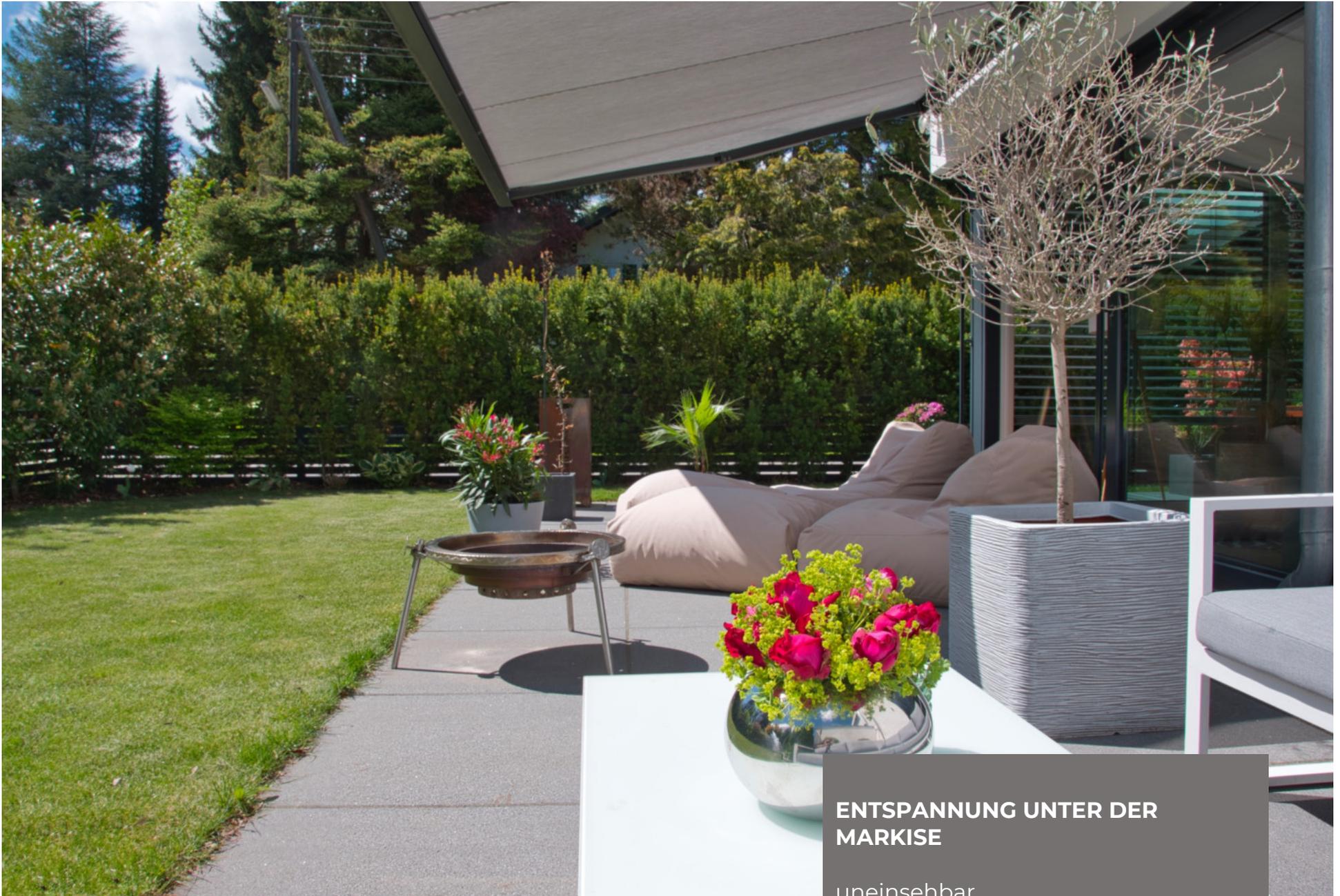
mit verschiedenen Funktionen und
einstellbaren Farbwelten

AUSSENBEREICH



SÜDANSICHT

große Terrasse | gemütliche
Sitzplätze



**ENTSPANNUNG UNTER DER
MARKISE**

uneinsehbar



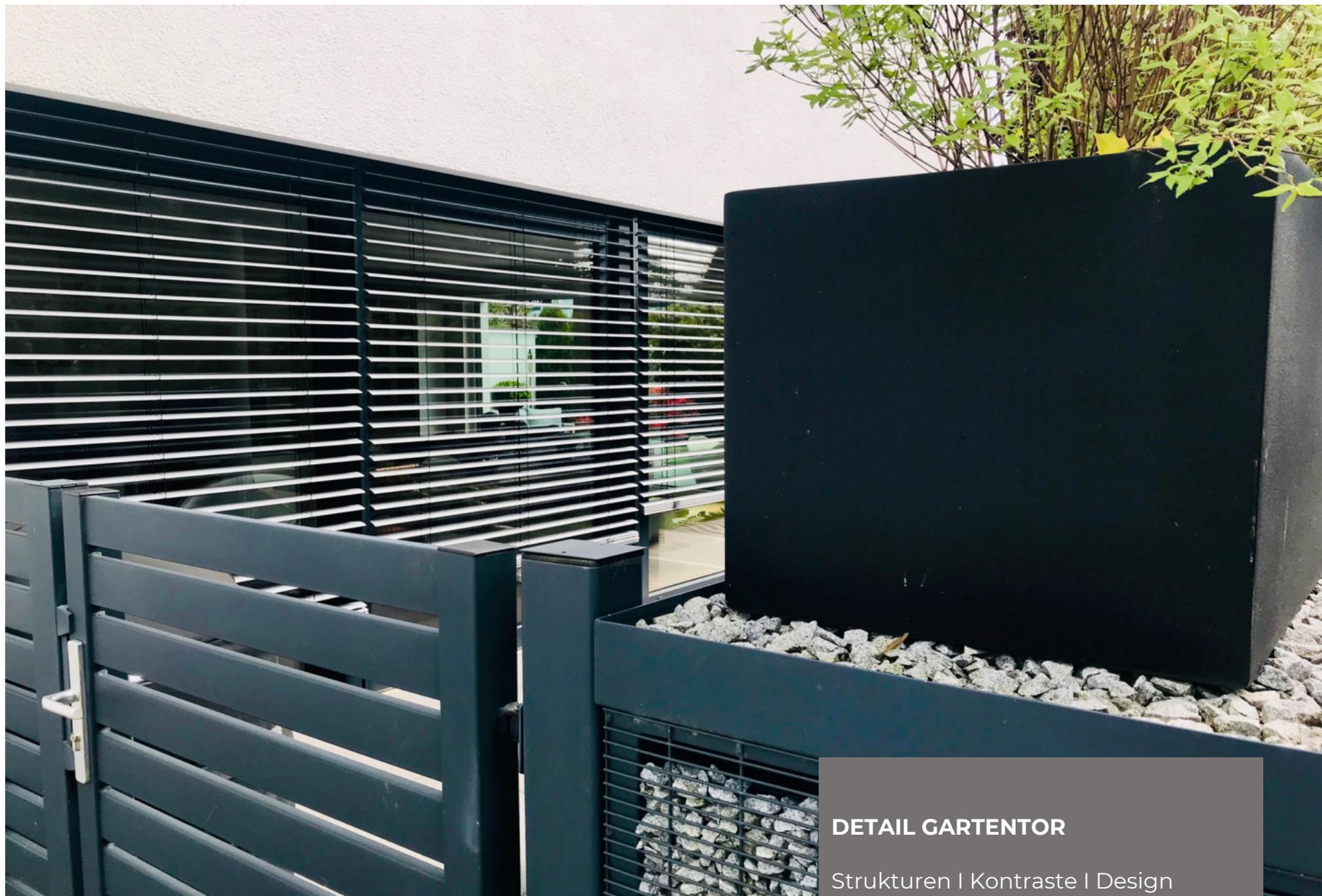
WESTTERRASSE

zauberhaft eingewachsen



SÜDGARTEN

mit automatischer Bewässerung und
Rasenroboter



DETAIL GARTENTOR

Strukturen | Kontraste | Design



TÜRGRIFFE

Edelstahl gebürstet



RAFFSTORES IM EG

perfekte Lichtszenarien einstellbar

ABENDSTIMMUNG



**BETONUNG DER EINZIGARTIGEN
FASSADENGESTALTUNG**



SÜD-WEST-ANSICHT



GROSSE FESNTERFRONT

innen und außen verschmelzen



ABENDSTIMMUNG

in warmes Licht getaucht



ENTSPANNUNG IM ABENDLICHT

Beleuchtung der Hecke schafft Tiefe im Garten



GEMÜTLICHES AMBIENTE

bei Kaminfeuer



GARTEN

mit Beleuchtung der Hecke



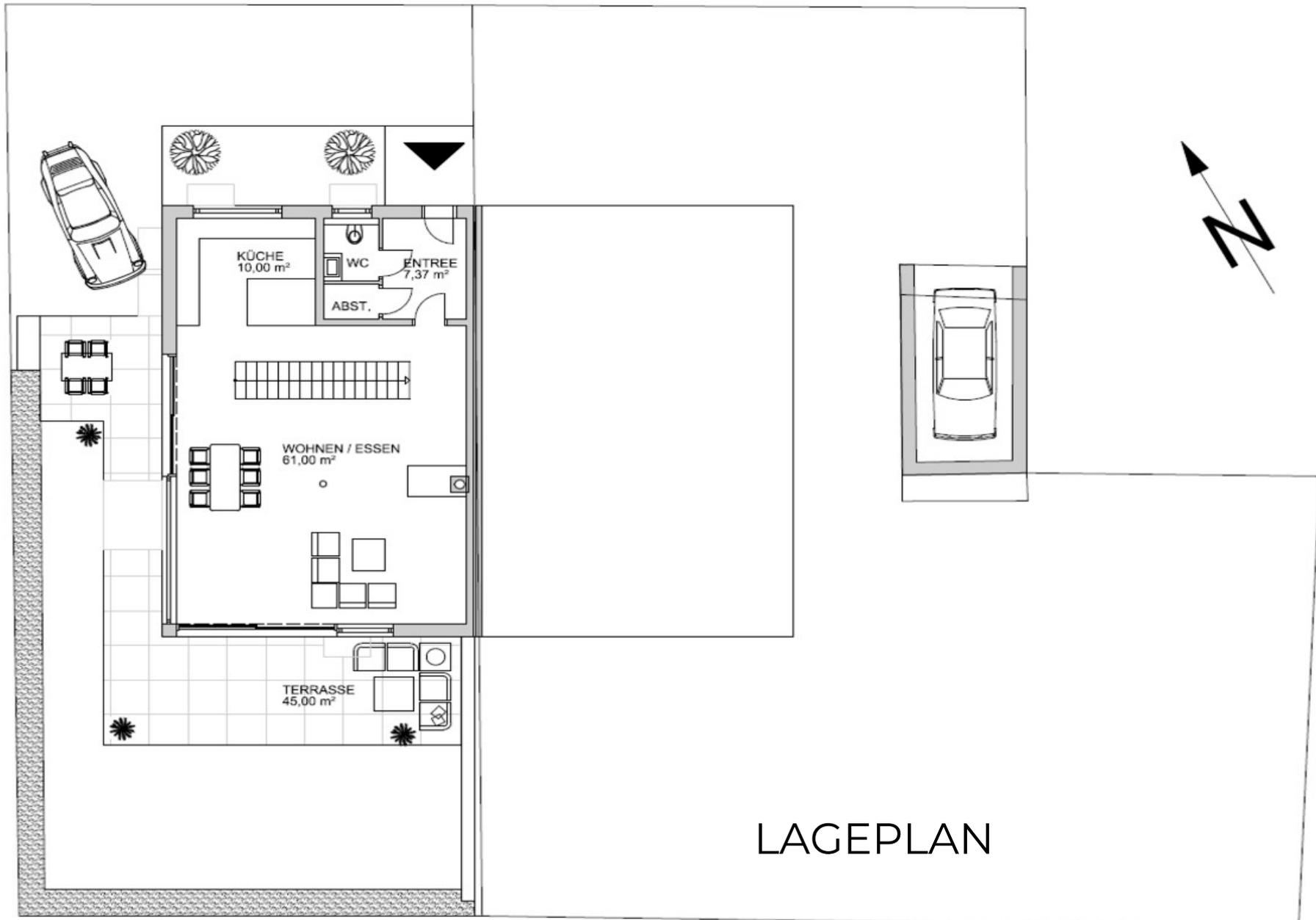


STIMMUNGSVOLLER SITZPLATZ

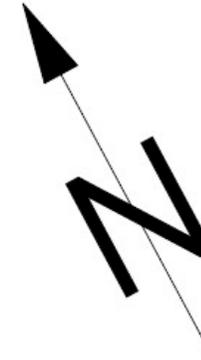
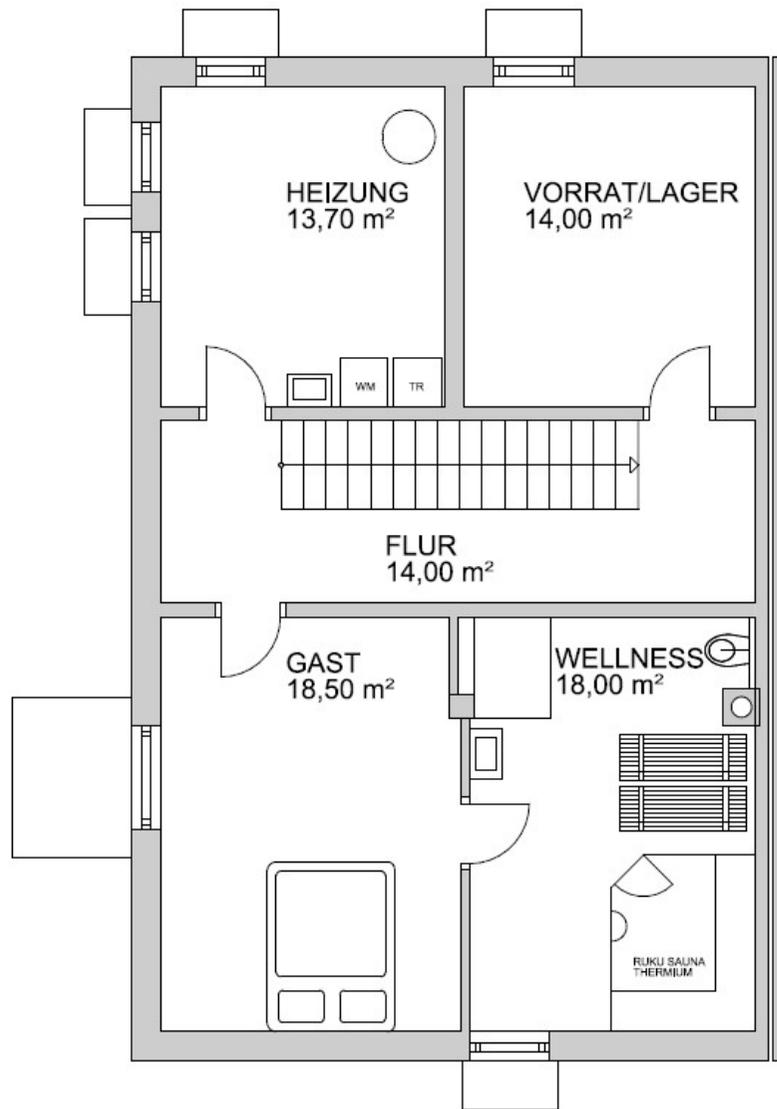
in Küchennähe mit Grillplatz



GRUNDRISSE



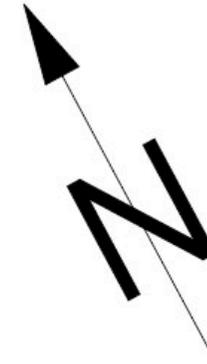
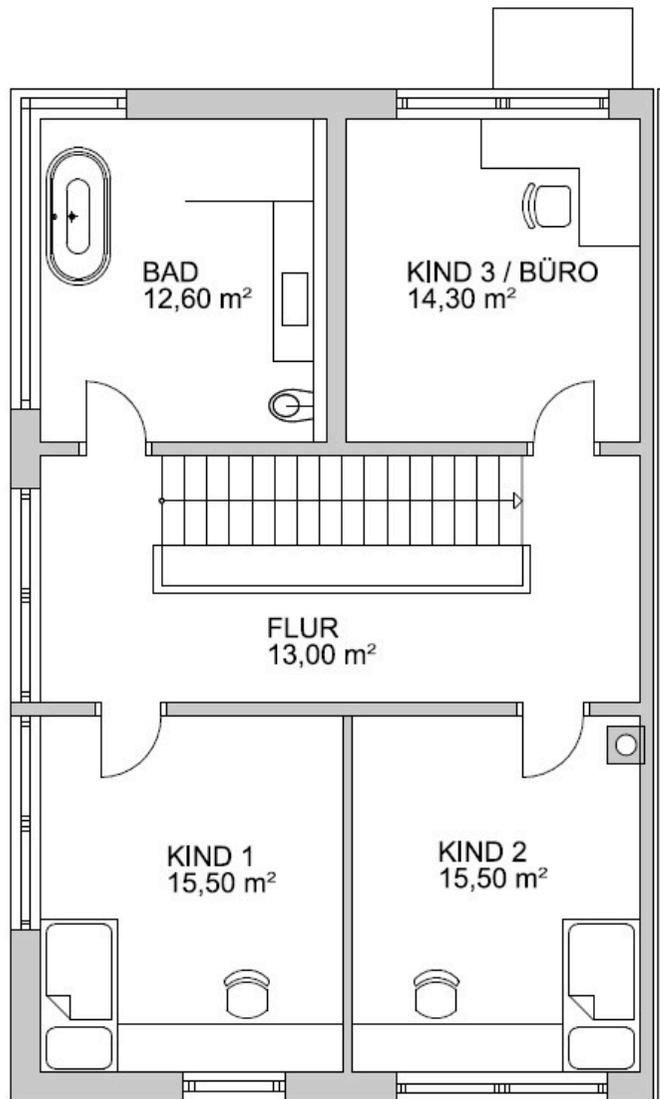
LAGEPLAN



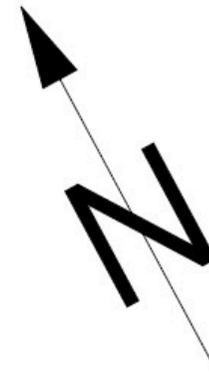
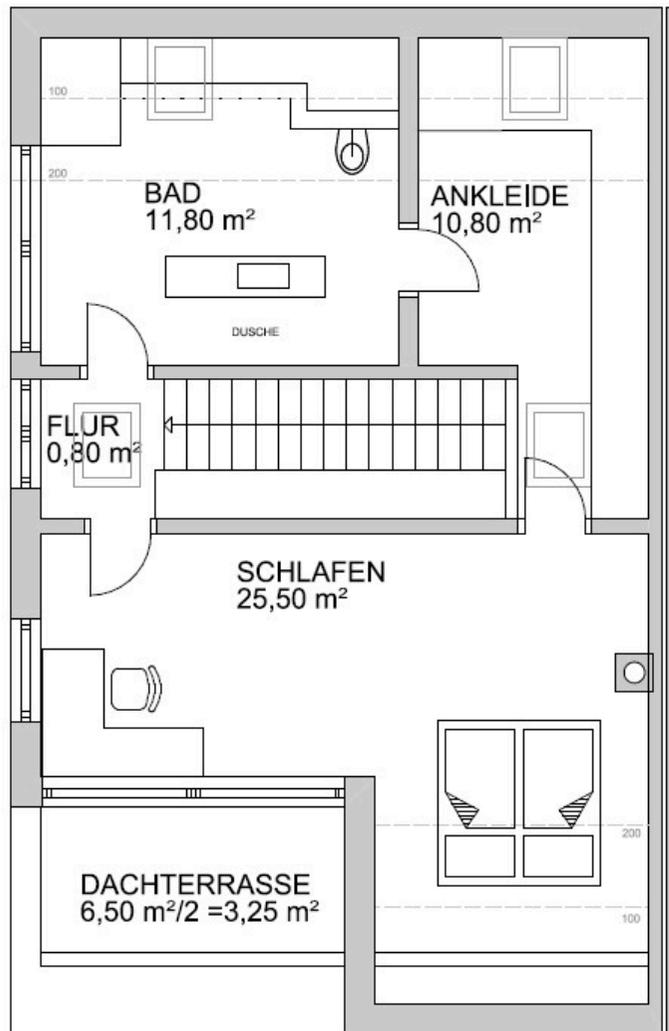
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

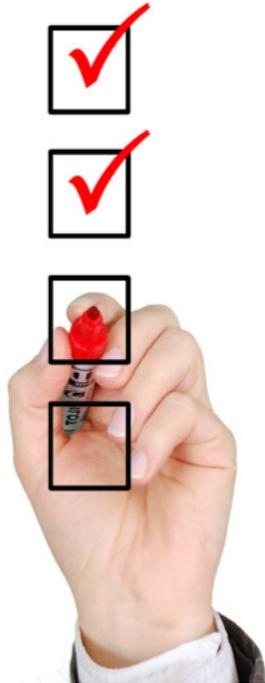


OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

SO UNTERSTÜTZT SIE SCHLOSSBERGER-IMMOBILIEN IM KAUFPROZESS



ALLE KOMPETENZEN AUS EINER HAND.

Während der Einzelbesichtigungen und Vorüberlegungen können wir Sie aufgrund unserer ganzheitlichen Fachexpertise als Immobilienbewerter, Architekt, Energieberater und Finanzexperten umfassend zu allen Fragen rund um Ihre Wunschimmobilie beraten.

Ob Sie anbauen, umbauen, sanieren oder gleich neu bauen möchten, wir können Ihnen meist sofort vor Ort weiterhelfen.

Die Unterlagen vom Verkäufer werden umfassend zusammengestellt und aufbereitet, dadurch erhalten Sie maximale Transparenz für Ihre Entscheidungen.

AUCH AM ABEND UND AM WOCHENENDE FÜR SIE IM EINSATZ.

Wir bereiten mit dem Verkäufer den Notarvertrag und alle notwendigen Unterlagen vor und klären alle möglichen Fragen im Vorfeld, damit es im Notartermin keine Überraschungen mehr geben sollte.

Auch für ein Übergabeprotokoll und die Schlüsselübergabe stehen wir selbstverständlich zur Verfügung, damit ein reibungsloser Übergang erfolgt und Sie mit viel Freude im neuen Zuhause starten können. Gerne vermitteln wir auch Handwerker für Ihre möglichen Sanierungsvorhaben.

DISKRET. VERTRAUENSVOLL. EMPATHISCH

„SERVICE HEISST FÜR UNS, DAS IMMOBILIENGESCHÄFT MIT DEN AUGEN DES KUNDEN ZU SEHEN.“



SCHLOSSBERGER

IMMOBILIEN

WOHLTUEND ANDERS:
BREITE FACHKOMPETENZ ZUM FAIREN PREIS!



Hilke Schlossberger
Dipl.-Ing. Architektin



Dr. Errit Schlossberger
Diplom-Kaufmann

Am Seefeld 3
82335 Berg

+49 163 89 19 105

hs@schlossberger-immobilien.de

+49 170 927 6316

es@schlossberger-immobilien.de

www.schlossberger-immobilien.de