





SCHLOSSBERGER
IMMOBILIEN
WOHLTUEND ANDERS

präsentiert

HIGH-END-VILLA IM TOP-DESIGN

AM SONNIGEN OSTUFER

Erstbezug

2 Gehminuten zum See

Gartenstr. 2b, 82335 Berg

www.schlossberger-immobilien.de



TRAUMHAFTE LAGE AM BELIEBTEN OSTUFER DES STARNBERGER SEES



ANSICHT WEST - SCHMUCKSTÜCK NACH SONNENUNTERGANG



OBJEKTBE SCHREIBUNG

HIGH-END-LUXUS-DESIGN – GENUSSWOHNEN GARANTIERT

Diese großartig gestaltete High-End-Villa bietet jeglichen Wohnkomfort auf höchstem Niveau, erfüllt modernste Designansprüche und steht sofort zum Erstbezug bereit.

Die elegante Architektursprache findet sich sowohl im Innenbereich als auch im bereits komplett fertig gestellten Außenbereich wieder und sorgt für ein ganz außergewöhnliches Wohnerlebnis. Feine Materialien und Farben vom Innenarchitekten sorgfältig ausgewählt und spannungsvoll kombiniert, XXL-Formate, und hochwertige Luxus-Fabrikate stellen ein fantastisches und repräsentatives Gesamtkonzept dar. Stahl-Glas-Naturstein-schwarze und graue Eiche mit passendem Lichtkonzept sind mit viel Fingerspitzengefühl perfekt in Szene gesetzt.

Im Detail ist jede Nutzbarkeit und Wirkung gekonnt durchdacht und gestaltet- nichts wurde dem Zufall überlassen. Jedes Familienmitglied kann gemeinsame Plätze zusammen mit der Familie genießen oder private Rückzugsräume aufsuchen.

Diese Villa bietet einer großen Familie ideale Wohnbedingungen im loftartig, offen und sehr hell gestalteten Erdgeschoß auf 2 Ebenen mit Ausgang zur großzügigen Südterrasse mit Außendusche, Whirlpool-, Küchen-, und TV-Anschluss. Das verspricht pure Lebensqualität.

Im perfekt aufgeteilten Obergeschoß liegen 4 sehr helle Schlafzimmer mit 3 en-suite Bädern und einzigartiger Raumqualität. Der Masterbereich im Dachgeschoß bietet auf einer ganzen Etage einen äußerst komfortablen Rückzugsort mit Weitblick über Starnberg, Seeblick, einem gigantischem Raumangebot für das Relaxen, Schlafen, Baden und Ankleiden auf Luxusniveau. Hier zelebriert man auch die täglich wechselnden Sonnenuntergänge über dem Starnberger See.

Der Wellnessbereich im Untergeschoß ist mit sehr hohen Decken wohnraumfertig und luxuriös gestaltet. Ein großer Lichthof und bodentiefe Fenster sorgen für hervorragende Belichtung. Hier genießen Sie eine Sauna (vorgerichtet), ein Dampfbad (vorgerichtet), einen flexiblen Gemeinschaftsraum für Kino, Relaxliegen oder Billiard, eine Wellnessdusche und kleine Küche / Bar und Platz für einen Weinkühlschrank. Ein zusätzlicher Raum bietet zusätzliches Raumangebot für ein Büro oder Fitnessraum.

Natürlich erfüllt auch die in überdurchschnittlichem Niveau ausgeführte Haustechnik mit KNX-Bus-System, Wärmepumpe und Fußbodenheizung, Gaskamin, Deckeneinbau-Spots, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, usw. alle Anforderungen an modernes Wohnen hinsichtlich der Möglichkeiten der Gebäudeautomation, Wohlfühlambiente und energetisch neusten Standards.

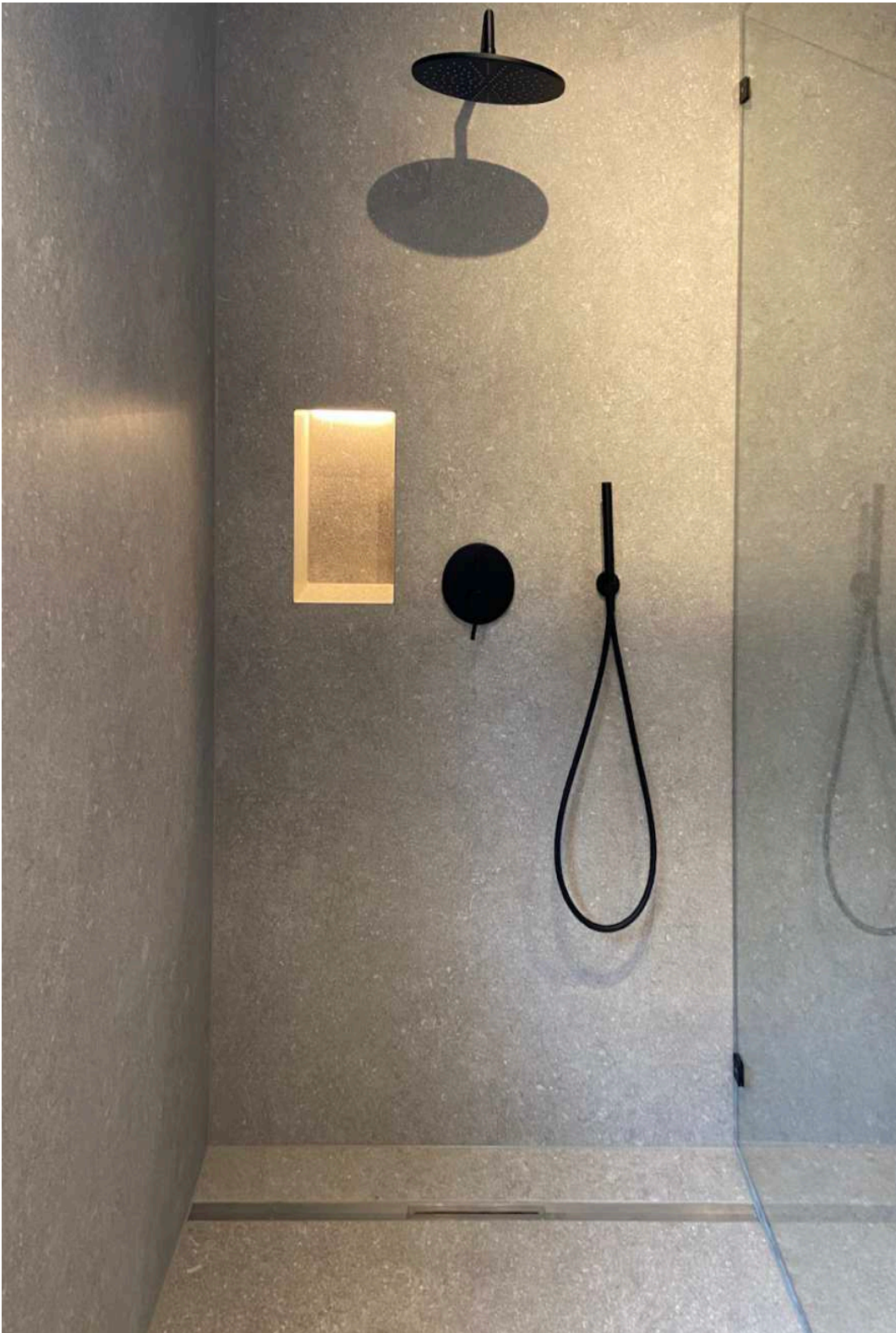
Der ebenfalls absolut hochwertig fertig gestellte Außenbereich bietet Platz für insgesamt 4 PKW mit 2 Wallboxen und einer Doppelgarage. Zusätzlich könnten 3 weitere Autos hintereinander geparkt werden. Ein sehr hochwertiges, elektrisches Tor für die Zufahrt und eigens angefertigtes Eingangstor mit Video-Gegensprechanlage und Paketbox bieten aller höchsten Komfort und Privatsphäre. Das Grundstück ist sehr geschmackvoll umzäunt, mit Hecken bepflanzt und mit Granit-Kopfsteinpflaster sowie großformatigen Fliesen aufwändig gestaltet.

FAZIT

Ein absolutes Design-Highlight für die große Familie in sehr niveauvoller Nachbarschaft nur 2 Fußminuten vom Ostufer des Starnberger Sees entfernt stellt eine echte Perle auf dem Immobilienmarkt dar und steht für einzigartige Lebensqualität.

Bilder sagen mehr als 1000 Worte: Vereinbaren Sie am besten gleich einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dieser hochwertigen High-End-Villa.





AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

HIER BLEIBEN KEINE WÜNSCHE OFFEN- ÜBERZEUGEN SIE SICH VON DIESER ABSOLUT LUXURIÖSEN AUSSTATTUNG

ENERGIEEFFIZIENZ

- Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Einzelraumregelung
- Energieeffizienzklasse A+, nur 15 kWh/(m²/a)
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gesplittet auf Kellergeschoß und Erdgeschoß sowie Dachgeschoß und Obergeschoß
- 3-fach verglaste Fenster aus pflegeleichtem Holz / Aluminium

WOHNRÄUME

- Offenes Wohnen mit versetzten Ebenen und Loftcharakter im Erdgeschoß
- Großformatiges Fischgrätparkett in Eiche grau geölt
- 3-seitig verglaste, großer Gaskamin im Wohn-Essbereich
- in die Betondecke flächenbündig integrierte Vorhangschielen
- integrierte Deckenbeleuchtung mit der Möglichkeit der Steuerung von Lichtszenarien (Dimmen, Ambiente Dinner, Ambiente Kamin ,... individuell programmierbar)
- Wohnbereich mit 3 Stufen nach unten abgesetzt mit hoher Raumdecke von ca. 3,20 m
- Großformatige Fensterflächen und hochwertige Schiebetüren
- Innentüren 2,25 cm hoch Fabrikat aus dem Luxus-Segment: COM-Türen flächenbündig mit verdeckten Edelstahlbändern
- Schwarze Türgriffe von Griff-Werk, senkrechte Holzmaserung Eiche schwarz
- Treppen aus purem Stahl, Handläufe aus Stahl

SCHLAFRÄUME

- Insgesamt 5 Schlafzimmer mit 4 Bädern en-suite
- Große Fensterflächen- teilweise mit Seeblick
- Elektrische Raffstores
- Fischgrätparkett Eiche grau geölt
- Masterschlafbereich im Dachgeschoß mit verglastem Gaskamin und Seeblick, hier ist eine Bodenbeleuchtung möglich

KÜCHE

- Back-up-Küche fürs Grobe mit Spüle, Spülmaschinenanschluss
- Repräsentative Show-Küche mit schönem Küchenblock möglich
- Gasanschluss für Gaskochfeld vorbereitet
- 3 Wasser- / Abwasseranschlüsse für 3 Spülbecken vorgerichtet
- Ausreichende Stromversorgung auch für elektrische Schubladen
- Offene Gestaltung zum Essbereich
- Großformatige Luxus-Fliesen in den Abmessungen 3,20 x 1,20 m
- Fensterband und große Schiebetür zur Terrasse
- die Einbauküche selbst ist nicht Bestandteil der Ausstattung, diese kann der Käufer nach seinem Geschmack gestalten
- Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie Abfluss auf der Terrasse für eine Außenküche

BÄDER / Gäste-WC

- Insgesamt 5 luxuriös gestaltete Bäder, zusätzlich 1 Gäste-WC
- Feinsteinzeug in Natursteinoptik im XXL-Format
- K-Stone Sanitärobjekte in schwarz aus dem High-Class-Segment
- Freistehende Badewanne von K-Stone in elegantem schwarz aus Mineralguss
- Luxus-Gessi-Armaturen in schwarz für den absolut edlen Farbkontrast
- Bodengleiche Duschen mit beleuchteten Nischen und Glastrennwänden
- Alle Bäder mit Fenster und schönem Tageslicht

WELLNESSBEREICH IM UNTERGESCHOSS

- Großer Lichthof mit Glasüberdachung
- Bereich für den Einbau einer Sauna mit allen Anschlüssen vorbereitet
- Dampfdusche vorbereitet
- Bar- / Küchenanschluss vorbereitet
- Leerrohre verlegt für zusätzliche elektrische Anschlüsse
- Erlebnisdusche mit Schwall-Brause
- Beamer-Anschluss in der Decke vorhanden – Kino möglich
- Hohe Raum-Decke
- Möglichkeiten für einen Weinkühlschrank vorhanden
- Viel Platz für Kicker, Billiard, Fitnessgeräte oder Ruheliegen
- Waschküche und Abstellbereich
- Zusätzlicher Abstellraum unter der Treppe

ELEKTROINSTALLATION

- KNX-Bus-System mit der Möglichkeit einer Gebäudeautomation und Handsteuerung
- Elektrische Raffstores an allen Fenstern
- LED-Einbau-Deckenspots
- Stimmungsvolle Außenbeleuchtung
- Gegensprechanlage mit Videofunktion in jedem Geschöß
- Zugangs- und Zufahrtstor elektrisch bedienbar
- Schlüssel oder E-key-Fingerprint für die Haustür
- Video-Überwachung / Außenkamera möglich (Verkabelung vorhanden)
- Sonos-Soundsystem im gesamten Haus
- meist mehrere LAN-Anschlüsse in jedem Raum
- praktische Bewegungsmelder für die Flurbeleuchtung
- Wohnen und Hauswirtschaft: Strom- und LAN-Anschlüsse in Bodentanks



AUSSENANLAGEN

- Beleuchtung an Fassade, Garten, Terrasse bereits vorgesehen
- Sehr schöne, großformatig geflieste Terrasse nach Süden und Westen mit viel Platz
- sehr hochwertiger Edelmarmor (Avario Argento) als Wandverkleidung an der Terrasse
- Außenküche vorbereitet mit Kalt- und Warmwasseranschluss
- High-End-Außendusche von Gessi mit Kalt- und Warmwasser
- Vorbereitung Jacuzzi / Whirlpool
- Leerrohre / Stromanschlüsse vorhanden für Außen-TV, Elektrogrill, Lampen usw.
- Anschluss für Windwächter Raffstores vorgerichtet
- Hochwertiges Granit-Kopfsteinpflaster in edlem schwarz für Stellplätze und Auffahrt
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Überdachter Zugang von Garage zur Haustür mit Lichtelementen repräsentativ gestaltet
- Wall-Box vor der Garage
- 2 zusätzliche offene Stellplätze
- Parkmöglichkeit für 3 weitere PKW in der Einfahrt hintereinander
- Zweite Wall-Box bei den offenen Stellplätzen
- Praktische und hochwertige Glasabdeckungen der Lichtschächte
- Leerrohre eingeplant für einen möglichen Carport oder E-Bike-Ladestation
- Metallzaun mit horizontalen Lamellen in anthrazit
- 2 junge Eichenbäume für eine Hängematte und eingesäte Rasenfläche
- Efeuhecke und Eibenhecke für die Privatsphäre bereits gepflanzt und eingewachsen
- Design-Mülltonnenhäuschen für 4 Tonnen
- Extravagante Schachtdeckel in Gusseisen mit Bayernmotiv in schwarz
- Zufahrtstor und Eingangstor elektrisch steuerbar mit integriertem Briefkasten und Paketbox

- Separater Stromkreis und Verteilerkasten für die Außenanlagen
- Automatische Bewässerungsanlage
- Mähroboter für die Rasenfläche

GEBÄUDE

- Massiv aus Ziegelmauerwerk und Betondecken erstellt
- WU-Beton-Keller mit Innenwänden aus Ziegelmauerwerk
- Dach als hochwärmedämmter Holzdachstuhl mit eleganten Flachziegeln und eingedeckt
- Doppelte Gipskarton-Verkleidung für Geräuschkinderungen Dach
- Gegliederte Putzfassade mit Akzenten aus hochwertigem Rillenputz
- Regenrinnen, Regenfallrohre und Fensterbänke außen aus Aluminium anthrazit
- Treppe zum Untergeschoß aus Stahlbeton mit fugenloser Verkleidung (Feinsteinfliese an den Stufenkanten auf Gehrung verlegt)
- Natürliche Kalkputze für ideale Feuchtigkeitsregulierung
- Premium-Silikat-Wandfarben für diffusionsoffene Oberflächen

FARB-UND MATERIALKONZEPT

- gekonntes, einheitliches und harmonisches Farbschema mit schwarzen und weißen Kontrasten
- Farbschema: anthrazit, grau, taupe, ein Hauch von beige, schwarz, weiß
- Materialschema: Eiche schwarz, Eiche grau, Natursteinoptik in grau-weiß und braun-weiß, Sockelleisten anthrazit, Holzfenster innen weiß und anthrazit, Aluschalen Fenster außen anthrazit, Wände taupe oder weiß, Sanitärgegenstände schwarz, Glas, Stahl blank, graphitschwarz (Türgriffe, Lampen)



ECKDATEN

GRUNDDATEN

Straße	Gartenstr. 2b
Ort	82335 Berg
Immobilientyp	Villa
Zustand	Erstbezug
Verfügbar	sofort
Baujahr	2024
Vermietet	nein

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Grundstücksfläche	ca. 530 m ²
Wohnfläche	ca. 427 m ²
Nutzfläche	ca. 582,98 m ²
Balkon / Terrasse	ca. 100 m ²

KAUFPREIS

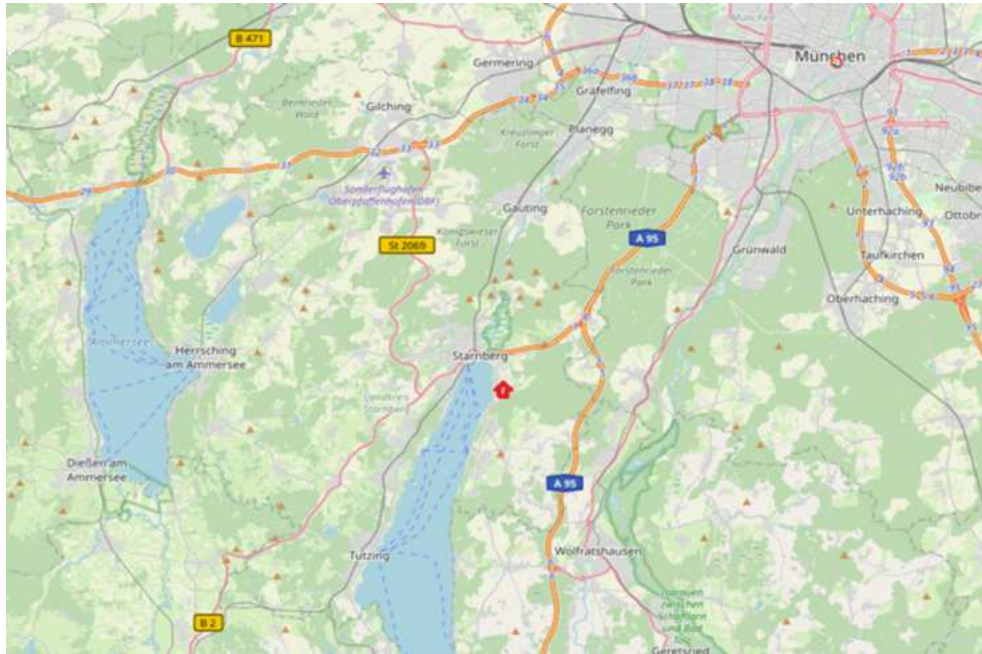
Kaufpreis	4.600.000 €
Provision	2,26 % (inkl. MWSt.) des verbrieften Kaufpreises

ENERGIEDATEN

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	26.3.2024
Gültig bis	26.3.2034
Energieeffizienzklasse	A+
Energiebedarf	15
Primärer Energieträger	Strom
Heizungsart	Zentralheizung

AUSSTATTUNGSDATEN

Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Einbauküche	nein
Gäste-WC	ja
Keller	ja
Balkon/Terrasse	ja
Garten	ja
Stellplatz	Garage, Außenstellplatz
Anzahl Stellplätze	4



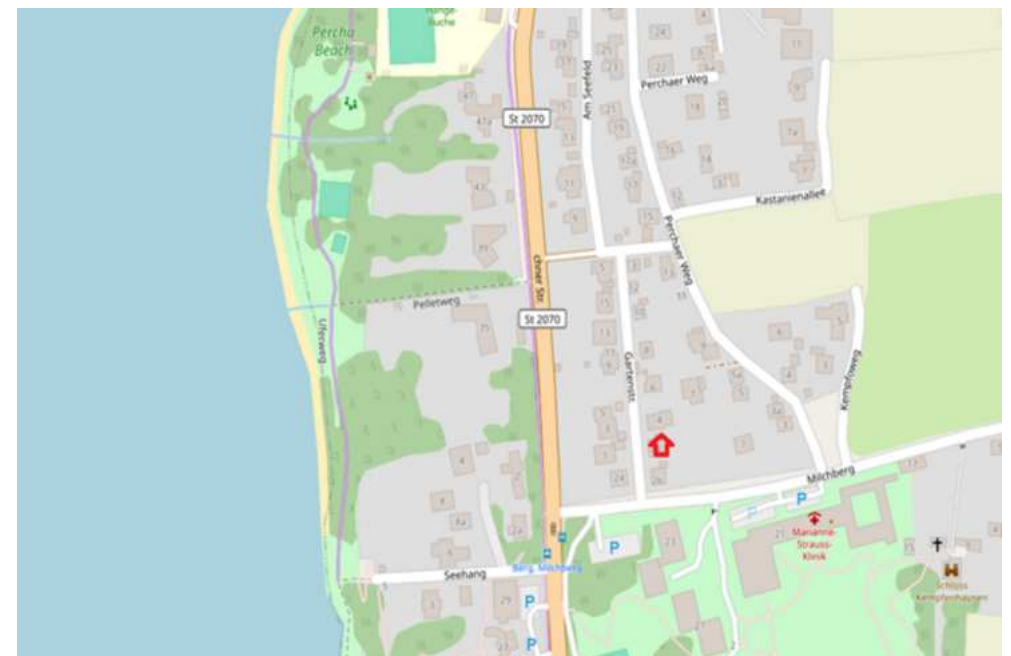
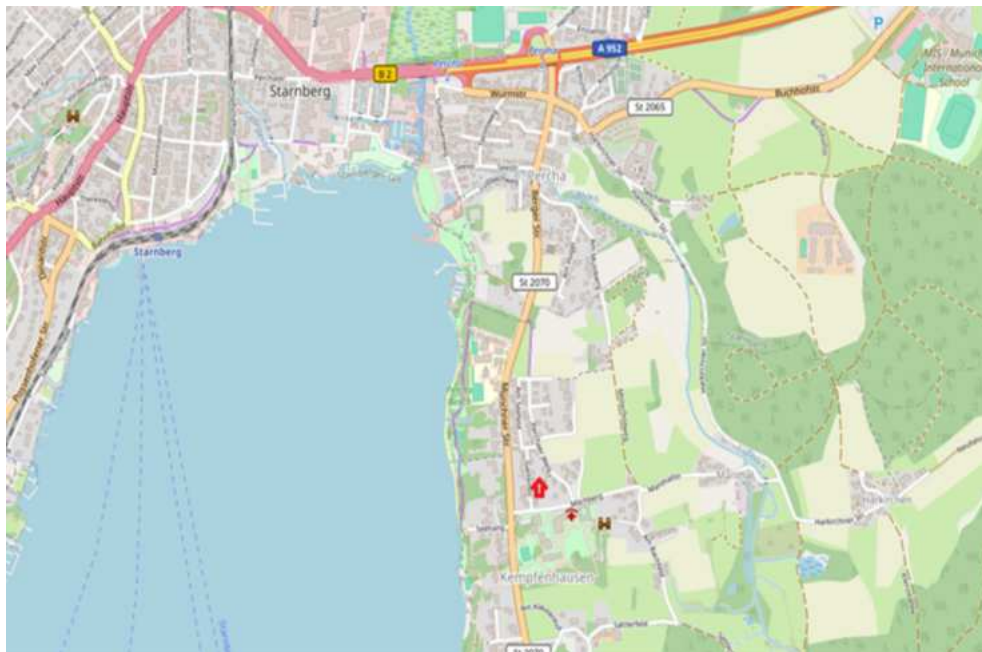
LAGEBESCHREIBUNG

Die moderne Designer-Villa liegt in sehr repräsentativer Lage in niveauvoller, sonniger und ruhiger Nachbarschaft in der Gemeinde Berg am Starnberger See, eine der gefragtesten Wohnlagen im Großraum München. Hier geht man morgens zu Fuß zum Schwimmen an den See und genießt die täglich wechselnden Stimmungen des Wassers und der Aussicht auf die Alpenkette.

Über den Autobahnanschluss Percha ist München in 15-20 Minuten mit dem Auto schnell erreichbar. Die S6 fährt vom Bahnhof Starnberg in 35 Minuten zum Hauptbahnhof München. Ein Busanschluss zur S-Bahn liegt in unmittelbarer Nähe.

Das Gymnasium Kempfenhausen, die Montessori-Schule Biberkor oder die Internationale Schule München sind Top-Bildungsangebote für Ihre Kinder direkt vor Ort. Vielfältige gastronomische Genussorte lassen sich rund um den See entdecken.

Exklusive Freizeitangebote wie Golfen und Wassersport liegen direkt vor der Haustür. Hier bleiben keine Wünsche zur Freizeitgestaltung offen. Wunderschöne Natur, Wiesen und Wälder laden zum Wandern, Joggen und Radfahren ein.



GALERIE



HAUSTÜR VON JOSKO IN PFLEGELEICHTEM UND FLÄCHENBÜNDIGEM DESIGN AUS ALUMINIUM



GROSSZÜGIGES WOHNAMBIENTE MIT STUFEN NACH UNTEN ABGESETZT -
HOCHWERTIGES EICHENPARKETT AUF FUSSBODENHEIZUNG



VISUALISIERUNG MÖBLIERUNG



WOHNBereich MIT EINER DECKENHÖHE VON 3,20 m



VISUALISIERUNG MÖBLIERUNG WOHNBEREICH



ALLES VORGERICHTET FÜR EINE LUXURIÖSE KÜCHE – XXL-FLIESEN IN DER KÜCHE IM FORMAT 3,20 x 1,20 M -
INNENTÜREN AUS SEIDENMATTER, GESCHWÄRZTER EICHE, SENKTRECHT FURNIERT



VISUALISIERUNG KÜCHE BACK-UP



ALLES VORBEREITET FÜR EINE BACK-UP-KÜCHE LINKS UND EINE SHOW-KÜCHE RECHTS



DESIGN EINBAUKÜCHE



TREPPE EG OG: VON ALLEN SEITEN EIN ABSOLUTER BLICKFANG



SCHLAFZIMMER IM OG NACH OSTEN MIT TRAUMHAFTEM BLICK INS GRÜNE



PURISTISCHE BADAUSSTATTUNG OG



DER MASTERBEREICH: DAS GESAMTE DACHGESCHOSS FÜR SCHLAFEN-ANKLEIDEN-RELAXEN UND BADEN



DER AUSBLICK AUS DEM DACHFENSTER ZUM SEE BEI SONNENUNTERGANG



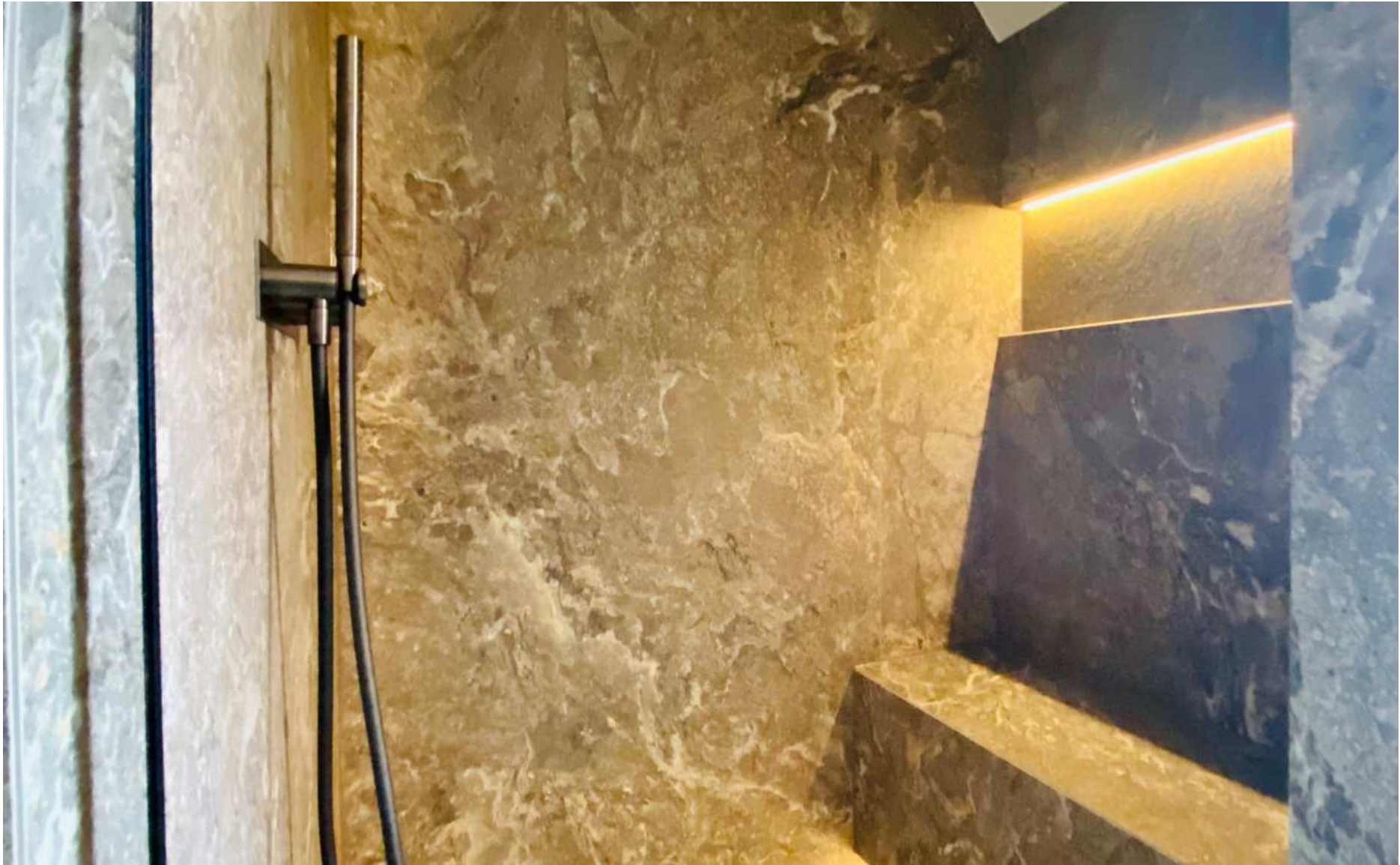
SCHWARZE GLAS-WAND ALS TRENNUNG ZUM BADEBEREICH MIT DUSCHE, WANNE UND WC



GROSSFORMATIGE LUXUS-FLIESEN IN NATURSTEINOPTIK



DIE WANNE MIT FREISTEHENDER GESSI-ARMATUR: EIN KUNSTWERK FÜR SICH



REGENSCHAUER, SITZBANK, BODENGLEICH, LED-STRIPES- FAST FUGENLOS



UG: VISUALISIERUNG MÖBLIERUNG SAUNA, DAMPFSAUNA UND FITNESS SOWIE BEPFLANZUNG LICHTHOF

AUSSENANLAGEN / FASSADE



PERSPEKTIVE VON OSTEN MIT ÜBERDACHEM LICHTHOF -
TERRASSE FÜR AUSSENDUSCHE, WHIRLPOOL, AUSSENKÜCHE, FERNSEHANSCHLUSS

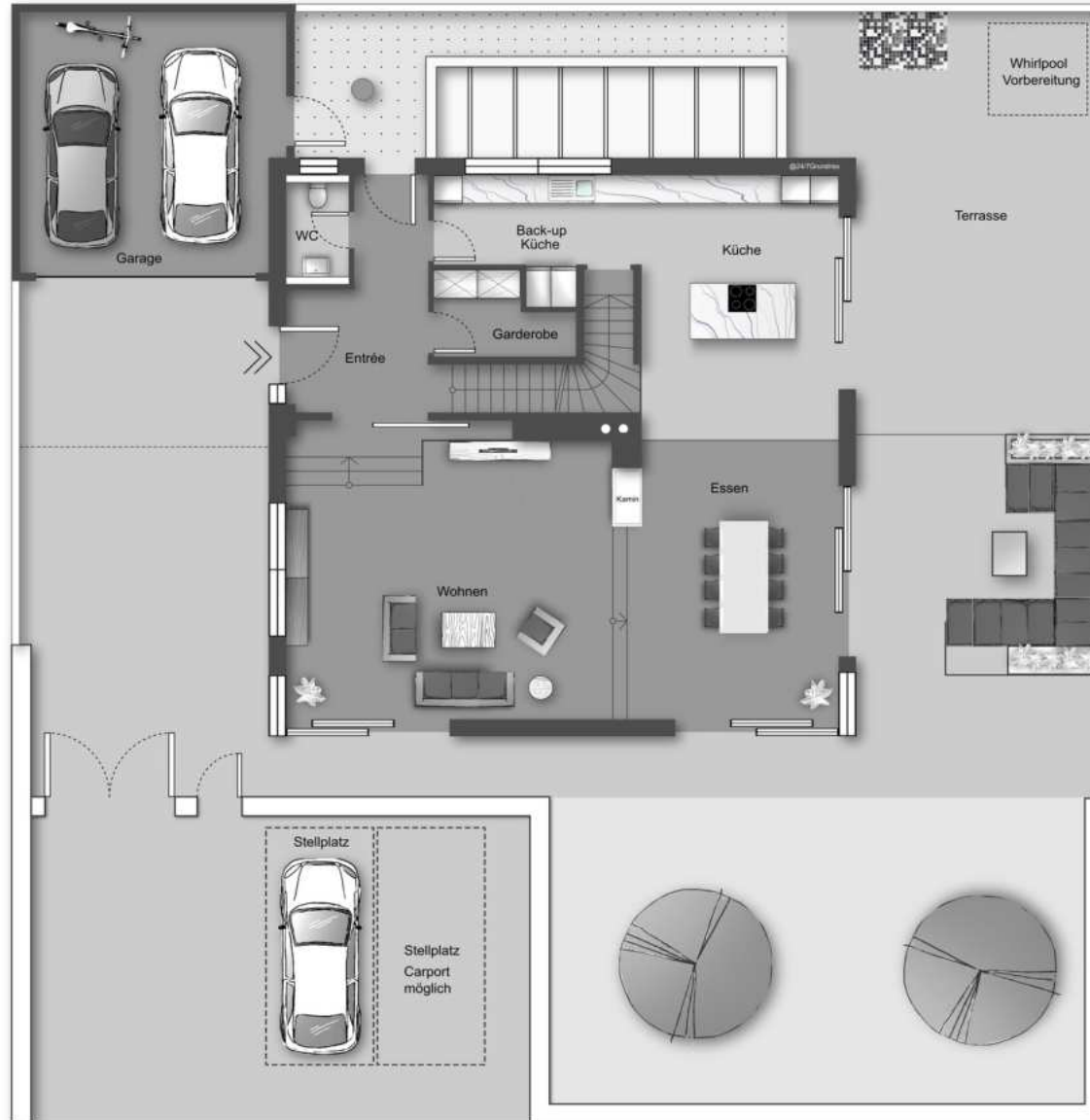


PFLEGELEICHTE RASENFLÄCHE FÜR MÄHROBOTER VORBEREITET -



EXKLUSIVE FASSADENGESTALTUNG MIT EDLEM RILLENPUTZ

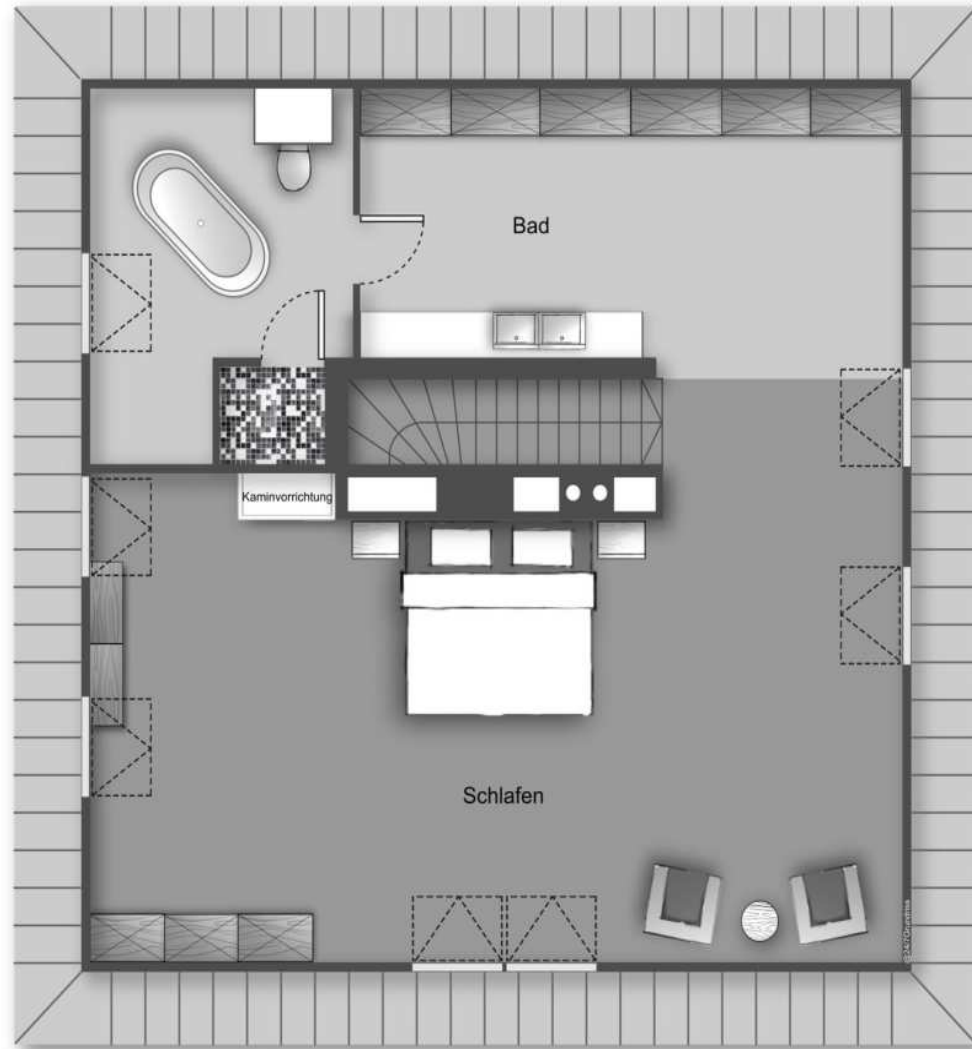
GRUNDRISSE



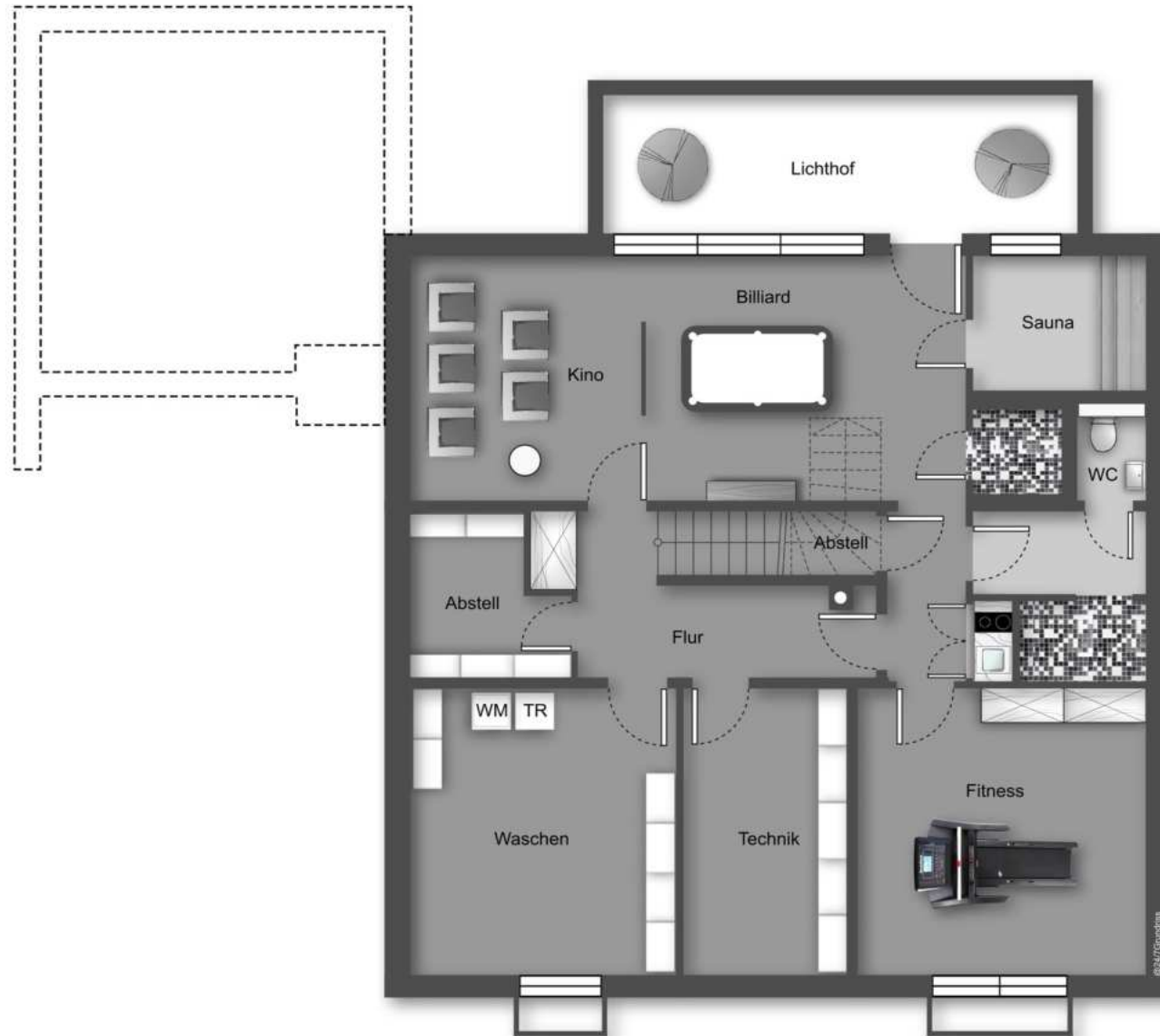
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



UNTERGESCHOSS

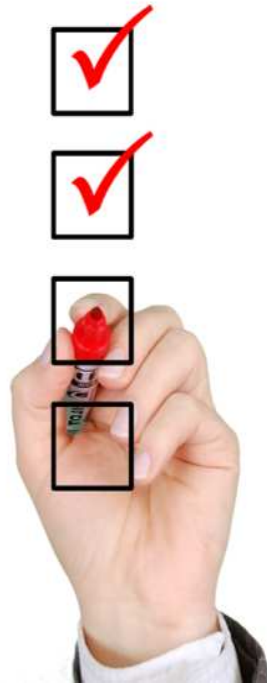
Wir freuen uns,
Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich zeigen zu können.

Trotz sorgfältiger Prüfung können wir keine Haftung für die Richtigkeit, die Vollständigkeit und die Aktualität der Objektdaten übernehmen. Diese basieren auf uns erteilten Angaben. Planungsunterlagen und Wohnflächenberechnungen können von der Realität und der tatsächlichen Ausführung abweichen.

Die im Exposé dargestellten Pläne und Wohnflächenberechnungen dienen der Orientierung und basieren nicht auf einem professionellen Aufmaß. Zwischenvermietung und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Sämtliche Bilder und graphischen Darstellungen in unseren Exposés sind Eigentum von SCHLOSSBERGER IMMOBILIEN und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. an Dritte weitergegeben werden.

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