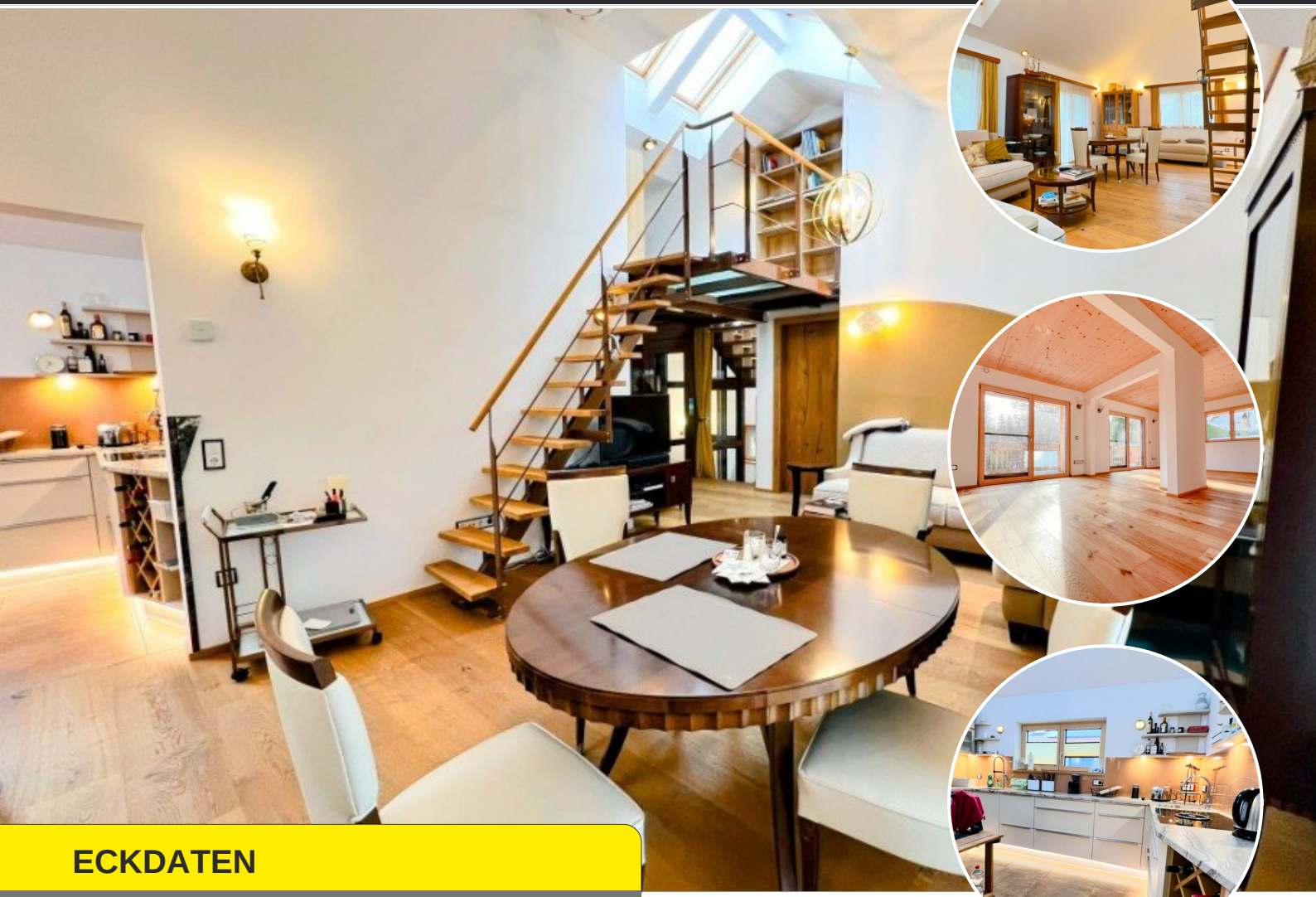
EXPOSÉ

Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

Energieeffizientes, Zwei-Generationenhaus am Ostufer - unabhängig von Öl und Gas! Barrierefrei. Hochwertig luxuriöse Ausstattung im Nullemissionshaus in 82335 BERG Allmannshausen



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 82335 Berg-Allmannshausen
Baujahr: 2022
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 174,27 m²
Nutzfläche (ca.): 341 m²
Grundstücksfläche (ca.): 516 m²
Garage: ja
Stellplätze: ja

Kaufpreis
€ 1.900.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg ° Tel.: 08151 666 555
Fax: 08151 79 196 ° info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Berg-Allmannshausen
> 4 Zimmer
> 174,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3246

Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	82335 Berg-Allmannshausen - 10809
Baujahr	2022
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	174,27 m²
Nutzfläche (ca.)	341 m²
Grundstücksfläche (ca.)	516 m²
Kaufpreis	1.900.000,- €
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Freiplatz	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	15 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	27.07.2030
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2022
Unterkellert	ja
Wohn- / Schlafzimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Erdwärme
klimatisiert	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Erschließung	voll erschlossen
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses exklusive Neubau-Null-Emissionshaus auf 516m² Grund in ruhiger, erstklassiger Wohnlage besteht aus zwei abgeschlossenen Wohnungen im EG oder OG, als auch einer Untergeschossebene mit gehobener Wohnraumqualität. Das Entree bietet Garderobeschränke für beide Wohnungen und leitet über in das repräsentative Treppenhaus.

Insgesamt stehen Ihnen ca. 175m² Wohn- und ca. 341m² Gesamtnutzfläche (lt.Energieausweis) zur Verfügung. Das Haus ist mit einem Aufzug ausgestattet und ist somit weitgehend barrierefrei.

Das Herzstück der Erdgeschosswohnung mit 2 Zimmern und ca. 82,30m² Wfl. ist ein ca. 31m² großer Wohn-/Essbereich mit direktem Anschluss an die ca. 22m² große, süd- und westlich ausgerichtetee Gartenterrasse/Balkon und einem angegliederten Küchenbereich, der mit einer modernen EBK ausgestattet ist. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche.

Die außergewöhnliche Wohnung im 1.Obergeschoss mit 2 Zimmern mit stylischer Galerieebene und ca. 92m² Wfl. besitzt ebenfalls einen ca. 38m² großer Wohn-/Essbereich mit direktem Anschluss an einen Balkon, mit süd-/ westlicher Ausrichtung, dem Aufgang zur Galerie und einem angegliederten Küchenbereich, der mit einer modernen EBK ausgestattet ist. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche. Sowohl der Wohn-/Essbereich, als auch das Schlafzimmer sind an einer Klimaanlage angeschlossen.

Im Untergeschoss ist neben einem Hauswirtschafts-, Heiz-/ und Technikraum, auch ein kleines Bad mit Dusche vorhanden. Ferner auch drei große Räume mit ca.19m², ca.13m² und ca. 12m² mit gehobener Wohnraumqualität.

Als Bodenbeläge sind in den Wohnräumen Eichenparkettdielen und hochwertige Fliesen in den Bädern und im Küchenbereich verbaut worden. Die Fußbodenheizung und das Warmwasser wird durch eine moderne Erdwärmepumpe betrieben. Eine Photvoltaikanlage mit 4 kWp unterstützt den Betrieb der Erdwärmepumpe und erwirtschaftet zusätzlich Erlöse. Die hochwertigen Holzfenster sind mit Jalousien und teilweise mit Insektengittern ausgestattet. Die Elektroinstallation wurde mit einem intelligenten KNX-Bussystem ausgerüstet. Das mit einer hochwertigen Holzständerbauweise - mit TOP Energieeffizienz und Raumklima - erstellte Haus unterzog sich erfolgreich einem Blower-Door-Test.

Es besteht die Möglichkeit das Nachbaranwesen, ebenso mit einem Zweifamilienhaus mit vergleichbarer technischer Ausstattung, zu einem Preis von ebenfalls EUR 1.900.000, -- zu erwerben. Fordern Sie gerne das Exposé zum Objekt 3245 bei uns an.

Jeder Hauptraum verfügt über eine dezentrale Belüftung mit Wärmerückführung. Ein moderner TV-Empfang per SAT-Schüssel ist vorhanden. Der Garten besitzt unter der Grasnarbe eine 6m³-Zisterne mit mehreren Wasserentnahmestellen, als auch mehrere Stromanschlussmöglichkeiten und hat zwei praktische Gartenhäuschen. 4 PKW-Stellplätze (Carportplätze genehmigt) stehen außerdem zur Verfügung.

Lagebeschreibung:

Das Haus in 82335 BERG Allmannshausen, ist nahe der Natur. Nur

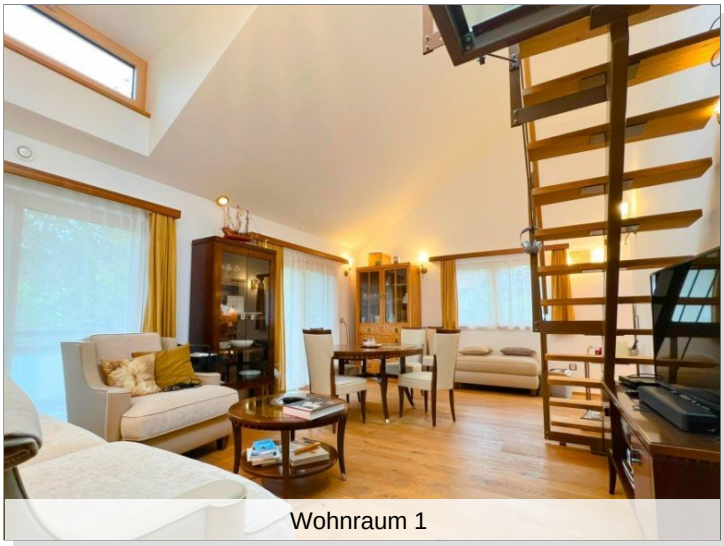
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

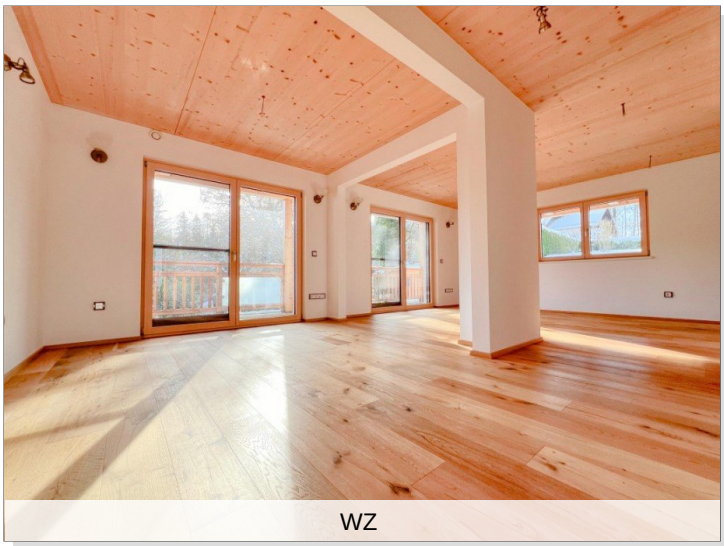
> Zweifamilienhaus
> Berg-Allmannshausen
> 4 Zimmer
> 174,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3246

wenige Gehminuten ist der Starnberger See entfernt. Es gibt sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants und Sportmöglichkeiten in der Gemeinde Berg. Die Landeshauptstadt München, als auch das Voralpengebiet sind mit den naheliegenden Autobahnanschlüssen der A952 und A95 schnell per PKW zu erreichen.

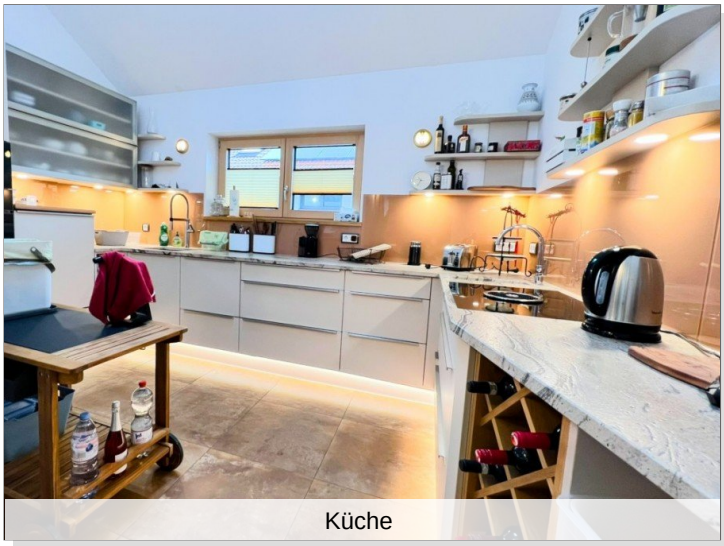
Objektbilder:



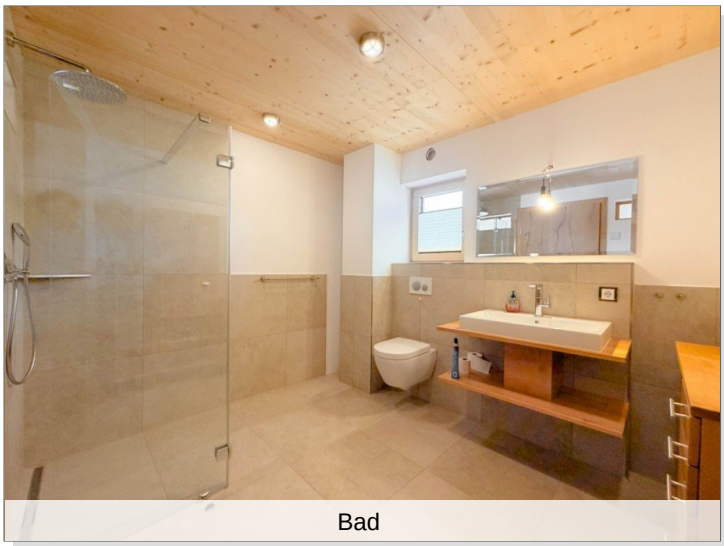
Wohnraum 1



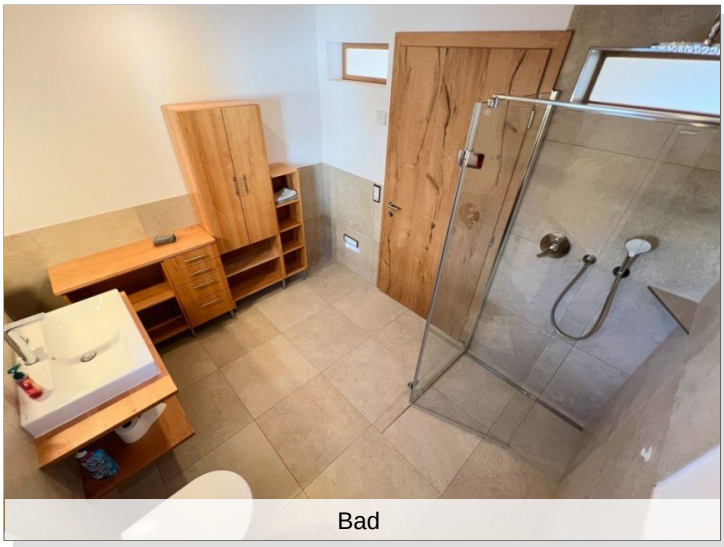
WZ



Küche



Bad



Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg
Tel.: 08151 666 555 ° Fax: 08151 79 196
info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Berg-Allmannshausen
> 4 Zimmer
> 174,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3246

Küche

Hausansicht Rückseite

Hausansicht Garten

Aufzug Eingangsbereich

Hausansicht Süden

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg
Tel.: 08151 666 555 ° Fax: 08151 79 196
info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Berg-Allmannshausen
> 4 Zimmer
> 174,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3246

Boden Eingang

Kellerraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg
Tel.: 08151 666 555 ° Fax: 08151 79 196
info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Berg-Allmannshausen
> 4 Zimmer
> 174,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3246

Ansprechpartner:

Herr Michael Laub

Telefon: +49 8151 666-555
Mobil: +49 177 7784077
E-Mail: info@starnbergersee-immobilien.de

Firmendaten:

Claudia BADER Immobilien
Inh. Frau Claudia Bader
Hauptstraße 21
82319 Starnberg

Tel: +49 8151 666 555
Mobil: +49 171 64 555 67
Fax: +49 8151 79 196
E-Mail: info@starnbergersee-immobilien.de
Webseite: www.starnberg-immobilien.de

Vertretungsberechtigter: Claudia Bader
Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeerlaubnis gem. § 34 c GewO erteilt durch das Landratsamt Starnberg
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 131290734
Berufskammer: IHK München

Aufsichtsbehörde laut § 34c GeWo:
Landratsamt Starnberg , Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026