



EXPOSÉ

Energieeffizientes, exklusives Neubau-Zweifamilienhaus, unabhängig von Öl und Gas!

Modernes Wohnen im Nullemissionshaus in 82335 BERG Allmannshausen



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 82335 Berg-Allmannshausen

Baujahr: 2022

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 198,36 m²

Nutzfläche (ca.): 411 m²

Grundstücksfläche (ca.): 535 m²

Freiplatz: Anzahl 4

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 1.900.000,-

Claudia Bader Immobilien

Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg ° Tel.: 08151 666 555

Fax: 08151 79 196 ° info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

- > Zweifamilienhaus
- > Berg-Allmannshausen
- > 6 Zimmer

- > 198,36 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3245



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	82335 Berg-Allmannshausen - 10809
Baujahr	2022
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	198,36 m ²
Nutzfläche (ca.)	411 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	535 m ²
Kaufpreis	1.900.000,- €
Freiplatz	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	18 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	24.11.2031
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2021
Unterkellert	ja
Wohn- / Schlafzimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Erdwärme
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	Erstbezug
Erschließung	voll erschlossen
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses exklusive Neubau-Null-Emissionshaus auf 535m² Grund in ruhiger Wohnlage besteht aus zwei abgeschlossenen Wohnungen im EG oder OG, als auch einer Untergeschossebene mit Tageslicht und gehobener Wohnraumqualität der Extraklasse. Die Ebenen sind durch ein repräsentatives Treppenhaus miteinander verbunden. Insgesamt stehen Ihnen ca. 200m² Wohn- und ca. 411m² Gesamtnutzfläche (lt.Energieausweis) zur Verfügung.

Das Herzstück der Erdgeschosswohnung mit 3 Zimmern und ca. 95,06m² Wfl. ist ein ca. 30m² großer Wohn-/Essbereich mit direktem Anschluss an

die ca. 22m² großen, süd-westlich ausgerichteten Gartenterrasse und einem angegliederten Küchenbereich, der mit einer modernen EBK ausgestattet ist. Des Weiteren verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne + Dusche, WC, Balkon.

Die ungewöhnliche Wohnung im 1.Obergeschoss mit 3 Zimmern mit stylischer Galerieebene und ca. 103,30m² Wfl. besitzt ebenfalls einen ca. 30m² großer Wohn-/Essbereich mit direktem Anschluss an zwei Balkone, mit südlicher und westlicher Ausrichtung, dem Aufgang zur Galerie und einem angegliederten Küchenbereich, der mit einer modernen EBK ausgestattet ist. Des Weiteren verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne + Dusche, ein WC und ein weiterer Balkon.

Im Untergeschoss ist neben einem großzügigen Hauswirtschafts- und Heizraum, auch ein Bad mit Dusche vorhanden. Des weiteren existieren zwei große Räume mit ca.25m² und ca. 15m² mit natürlichem Tageslicht und 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 Photovoltaikanlage mit 6 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.

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 4,5m³-Zisterne mit mehreren Wasserentnahmestellen, als auch mehrere Stromanschlussmöglichkeiten und hat zwei praktische Gartenhäuschen. 4 PKW-Stellplätze (2 Carportplätze genehmigt) stehen außerdem zur Verfügung.

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 3246 bei uns an.

Lagebeschreibung:

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

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Berg-Allmannshausen
- > 6 Zimmer

- > 198,36 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3245



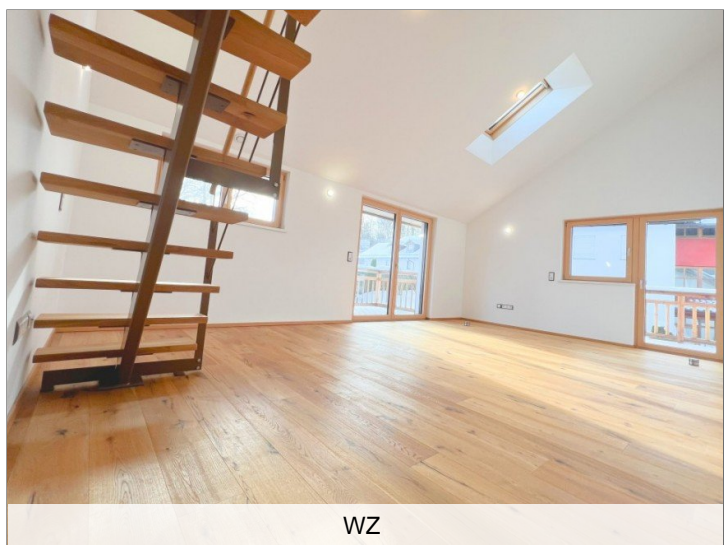
Objektbilder:



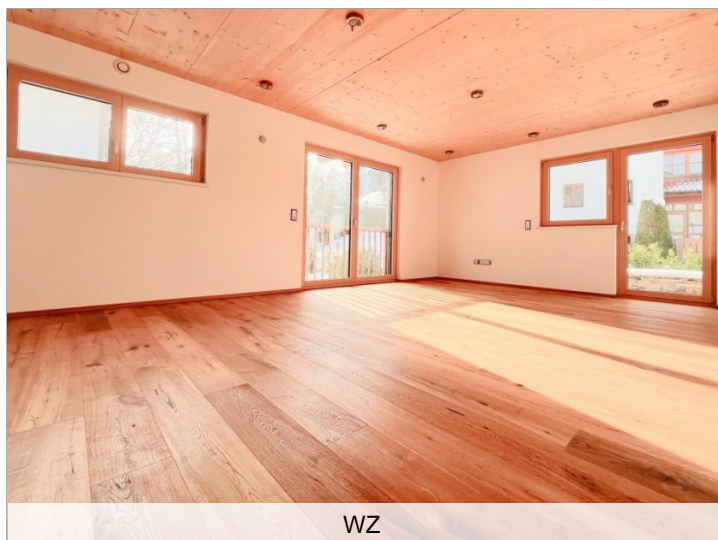
WZ Ansicht Oben



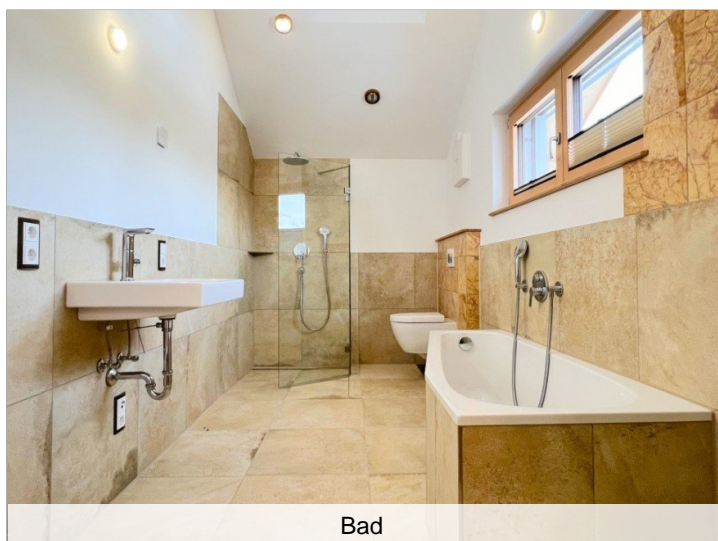
Küche



WZ



WZ

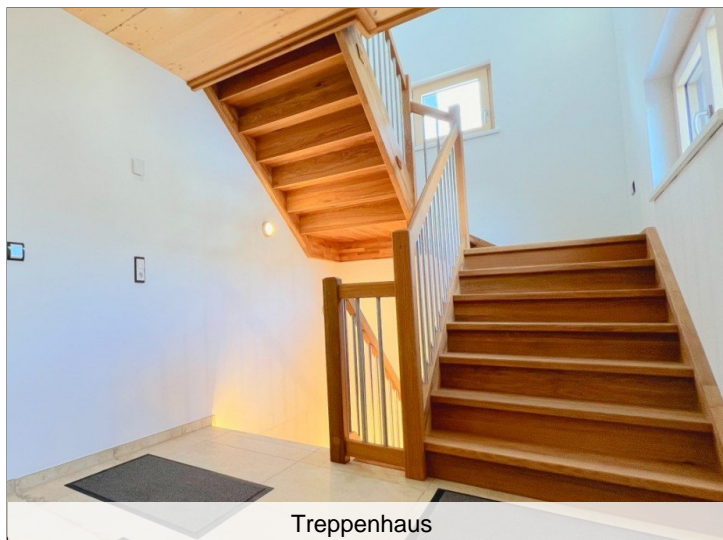


Bad

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Berg-Allmannshausen
- > 6 Zimmer

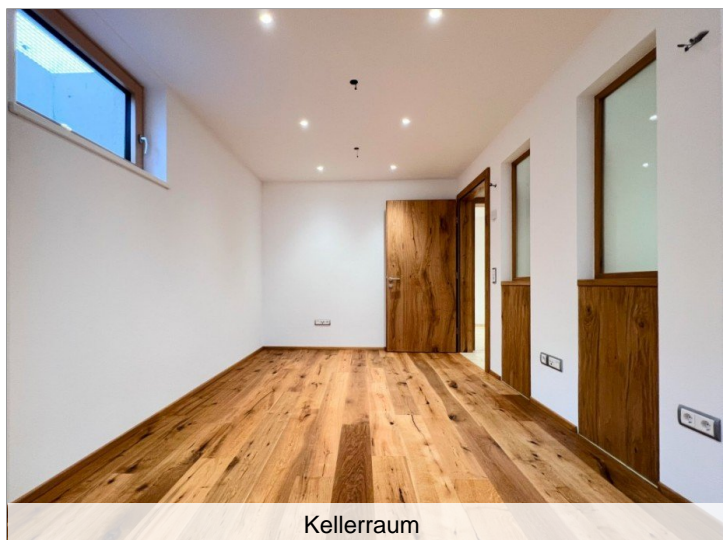
- > 198,36 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3245



Treppenhaus



Galerie Ansicht Unten



Kellerraum



Hausansicht Süden

