

Berg - Aufhausen – Berg

Reserviert! Familienfreundliches Zuhause mit Garten am Landschaftsschutzgebiet!

????????? ??????????: 23032008



www.von-poll.com

???? ??????: 899.000 EUR • ??????????: ca. 182 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 502 m²

??????? ???????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

?? ??? ??????

???????? ?????????	23032008
???????????	ca. 182 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	6
????????????? ??? ??????????	4
??????????	2
????? ?????????????	1984

????? ???????	899.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2007
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 55 m²
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	ELEKTRO	???????	55.50 kWh/m²a
?????????????	26.06.2033	?????????????	
??????????????????		?????????????	
??????? ???		???????????	B
????? ???????????	??????? ?????????????	???????????????	
	????? / ??????	??????????	

???????? ??: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

?? ???????



??????? ???????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

?? ???????



???????? ??: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

?? ???????



??????? ???????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

?? ???????



??????? ???????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

?? ???????



???????? ??: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

?? ???????



???????? ??????????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

?? ?????????



???????? ??????????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

?? ?????????



???????? ??????????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

?? ????????



??????? ?????????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

??? ?????? ??????????

Sie suchen Ruhe und ländliche Idylle? Sie lieben die Natur? Dann ist diese Doppelhaushälfte im Hinterland des Starnberger Sees genau das Richtige für Sie! Hier können Sie kurzfristig einziehen und sich mit wenig Aufwand Ihren Wohntraum verwirklichen. Wir bieten Ihnen hier ein sehr gemütliches Einfamilienhaus, direkt mit Ausblick auf ein ausgedehntes Landschaftsschutzgebiet. Mit seiner Kombination aus Putz- und Holzfassade, Satteldach und großen Terrassen fügt sich dieses Hebel-Haus mit naturverbunden angelegtem Garten, harmonisch in die Umgebung. Das große Grundstück ist eine kleine Perle... sowohl für die Kinder, als auch für den Hobby-Gärtner. Das Haus mit Garage befindet sich am Ende einer ruhigen Ausfallstraße, umgeben von Wiesen, Weiden und Wäldern. Trotz der abgeschiedenen Lage ist die Autobahn nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt und bis nach Starnberg benötigt man weniger als eine viertel Stunde. Auf seinen rund 230 m² Wohn-/Nutzfläche bietet dieses Haus mit leichter Hanglage viele Möglichkeiten und Platz. Über einen kleinen, überdachten Vorplatz kommen Sie in den freundlichen Eingangsbereich mit offener Harfen-Treppe. Das gesamte Erdgeschoss ist mit Fliesen belegt und einer Fußbodenheizung beheizt. Der großzügige Wohn- Essbereich mit seinem großen Fenster und Blick über Wiese und Wälder zaubert jedem Besucher ein Lächeln ins Gesicht. Im Winter kommt hier die ganze Familie am Kachelofen zusammen und im Sommer verbringt man die Zeit gern auf der geschützten, sonnigen Terrasse. Mit seinen 3 Schlafzimmern im Dachgeschoss und einem weiteren Gästezimmer/Büro im Erdgeschoss gibt es genügend Rückzugsmöglichkeiten für jeden Einzelnen. Das Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne im Dachgeschoss, ein Gäste-WC im Eingangsbereich und ein kleines Duschbad mit WC im Untergeschoss könnten ein Facelift vertragen. Abgesehen von einem Kellerraum und dem Technik-/Hauswirtschaftsraum ist das gesamte Untergeschoss beheizt und ein großer wohnlich ausgebauter Raum mit Zugang zu einer weiteren Terrasse und zum Garten bieten unterschiedliche Nutzungsvarianten. Die Luft-Wärme-Pumpe aus dem Jahr 2007 sorgt für angenehme Wärme und ein gutes Raumklima. Zusammenfassend ist das Haus mit bis zu 4 Kinderzimmern ideal für die kinderreiche Familie. Aber auch die immer wichtiger werdende Kombination aus entspanntem zuhause mit ausreichend Möglichkeit für ein Homeoffice oder ein Mehrgenerationenhaus ist vorstellbar. Wir stehen Ihnen gern zur Terminabsprache für eine Besichtigung des charmanten Hauses zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst: Es ist einfach schön hier!

??????? ???????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

??????????????? ??? ?????????

- Außenfassade im EG weiß verputzt; im DG senkrechte Holz-Schalung
- Innenausbau im DG mit Holzschalung und neuen Dachflächenfenstern mit Jalousien
- Rollläden vor den Fenstern im EG und UG
- elektr. Markise im EG
- Die Ölheizung wurde 2007/2008 gegen eine Luft-/ Wasser-Wärmepumpe ausgetauscht.
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- EG: Bodenbelag Fliesen
- DG: Bodenbelag teilweise beschädigter Parkettboden
- UG: Laminat (2022)
- offene Treppe in Stahlkonstruktion (Harfe) mit Trittstufen aus Edelholz
- Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken, Kühlschrank mit Eisfach, Backofen (NEFF), Ceran-Kochplatte (NEFF) und Geschirrspüler (NEFF).
- 1 Vollbad mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC im DG
- 1 Duschbad mit WC im UG
- 2 große Terrassen mit Süd-Ost-Ausrichtung
- 2-zügiger Kamin
- Parabolantenne
- Speicher-Dachboden

Die Luft-/ Wasser-Wärmepumpe legt bereits den Grundstein für eine energetische Modernisierung. Weitere kostengünstig mögliche Einzelmaßnahmen wären z.B. eine Fassadendämmung, eine Dämmung der Dachbodendecke oder auch der Einbau einer PV-Anlage. Mit diesen Maßnahmen könnte der bereits sehr günstige Energieverbrauch des Hauses noch weiter reduziert werden.

Die Deckenhöhe im Untergeschoss beträgt ca. 255 cm.

Einzelgarage mit Speicher unter dem Satteldach, elektr. Tor und Vorplatz. Über die Garage gelangen Sie auch direkt auf die Terrasse im EG.

Das Haus steht Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und kann auf Wunsch sehr kurzfristig übergeben werden. Die Grundstücksanteile sind vertraglich eindeutig erfasst.

??????? ???????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

??? ??? ??? ??????????

Das Ostufer des Starnberger Sees ist eine der exklusivsten, begehrtesten und teuersten Lagen in Deutschland. Diese Doppelhaushälfte befindet sich in Aufhausen, einem kleinen Ortsteil von Berg, nur einige Minuten vom Ostufer des Starnberger Sees entfernt und damit einer der beliebtesten Wohngegenden Bayerns. Umgeben von viel Natur erreichen Sie schnell den Ortsteil Aufkirchen und dort haben Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Im nahe gelegenen Berg, der Kreisstadt Starnberg und in Wolfratshausen haben Sie eine große Auswahl an Geschäften für größere Einkäufe, Ärzten, Apotheken und Restaurants. Fast in Sichtweite in Biberkorf liegt eine bekannte Montessori-Bildungseinrichtung: Sie verfügt über Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule, Mittelschule, Gymnasium bis hin zur Montessori-Akademie. Biberkorf hat das einzige Montessori-Gymnasium in Bayern. Weitere weiterführende Schulen sind in Icking das Günther-Stöhr-Gymnasium und die beliebte Munich International School erreichen Sie in weniger als 15 Minuten. Ein großes Freizeitangebot wartet auf Sie: Segeln, Surfen und Schwimmen..... Zudem befinden sich im nahen Umkreis zahllose Rad- und Wanderwege, Reiterhöfe, Tennis- und Golfplätze. Ein Highlight für die Kids ist das "Skigebiet Kreuzmühlberg" in Berg zum Rodeln und für die ersten Schwünge auf Ski. Für alle Wintersportbegeisterten und Italienurlauber ist Berg eine hervorragende Ausgangsposition. Bis zu den ersten Langlaufloipen und Skiliften sind es nur 30 min. In nur 5 Minuten können Sie auf der A95 sein und haben sowohl eine besonders schnelle Anbindung nach Wolfratshausen oder München (weitere 10 Minuten) und über Garmisch nach Österreich oder Italien. S-Bahn-Anschluss nach München haben Sie sowohl über Starnberg oder Icking im 20-40 Minuten-Takt.

??????? ?????????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 55.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 23032008 - 82335 Berg - Aufhausen – Berg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4 Starnberg / ??????? ?????? ???????

E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com