

# Exposé

## Maisonette in Berg

**Luxuriöse Dachgeschosswohnung (178 m<sup>2</sup>) in  
Allmannshausen – nachhaltiger Neubau am Starnberger  
See**



Objekt-Nr. OM-396760

### Maisonette

Vermietung: **2.650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gleiß

82335 Berg  
Bayern  
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	380 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Garagen	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 20m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines hochwertigen Dreifamilienhauses, das 2020 in Massivholzbauweise errichtet wurde. Das Haus besticht durch seine nachhaltige Architektur, hochwertige Materialien und die ruhige, naturnahe Lage.

Die Wohnung überzeugt durch ihren offenen Wohn- und Essbereich mit Kamin sowie eine maßgefertigte Massivholz-Küche. Große Fensterflächen sorgen für ein helles und einladendes Ambiente.

Besonders hervorzuheben ist die zusätzliche Galerieebene, die vielseitig genutzt werden kann – etwa als Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereich.

Die Wohnung verfügt über zwei abgeschlossene Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer ist mit einer offenen Badewanne und einem separaten Bad ausgestattet und bietet damit besonderen Komfort und Großzügigkeit. Ein weiteres, eigenständiges Badezimmer rundet die Ausstattung ab.

Der nahezu umlaufende Balkon lädt zum Entspannen ein und eröffnet den Blick ins Grüne. Im zur Mitbenutzung freigegebenen Garten verleiht eine rund 20 Meter hohe Rotbuche dem Grundstück eine einzigartige Atmosphäre.

Ein eigener Kellerraum (ca. 12 m<sup>2</sup>) bietet zusätzlichen Stauraum. Zwei Stellplätze sowie eine Garage gehören zum Haus und können bei Bedarf mitangemietet werden.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Besichtigungen können flexibel nach Absprache stattfinden.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Allmannshausen ist ein ruhiger, idyllischer und exklusiver Ortsteil von Berg am Starnberger See, umgeben von Natur und nur etwa 750 Meter Fußweg vom Badeufer entfernt – mit freier Zufahrt zum See.

Eine Bushaltestelle nach Starnberg befindet sich direkt vor dem Haus, mit Anbindung zur S-Bahn Richtung München. Mit dem Auto erreichen Sie die Münchner Innenstadt in ca. 30 Minuten.

Infrastruktur:

Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten liegen in Berg und Berg-Aufkirchen (ca. 1,5 km). Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie ein Gymnasium befinden sich ebenfalls in Berg. Die Internationale Schule München liegt nur etwa 5 km entfernt in Starnberg.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Blick in Wohnzimmer



Offene Küche



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie



Aufgang Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Schiebetür



Schlafzimmer



Offenes Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Terasseneingang



Terrasse



# Exposé - Galerie



Balkon Umlauf



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Kellerraum



# Exposé - Galerie

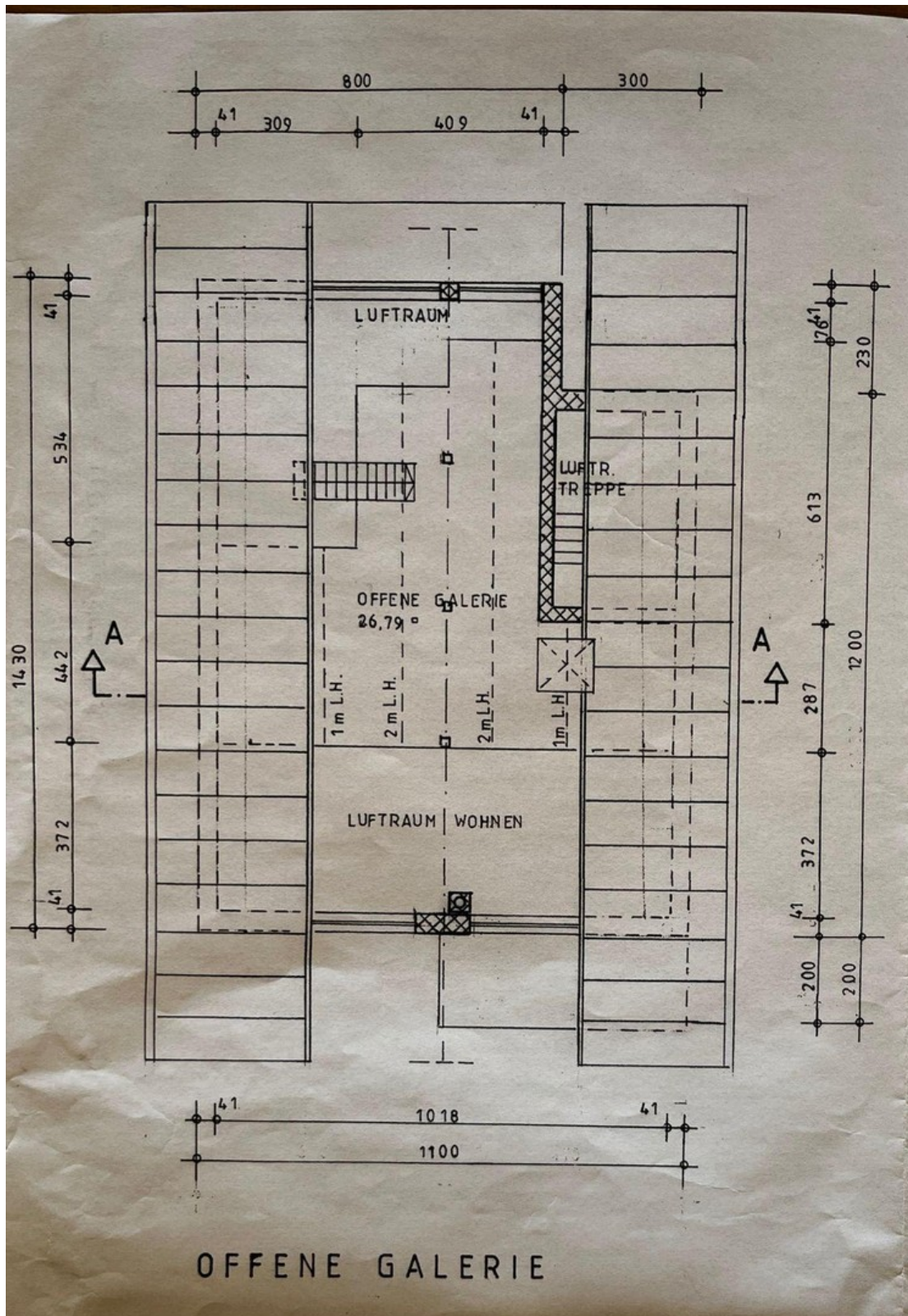


Zugang zu Keller



Garten

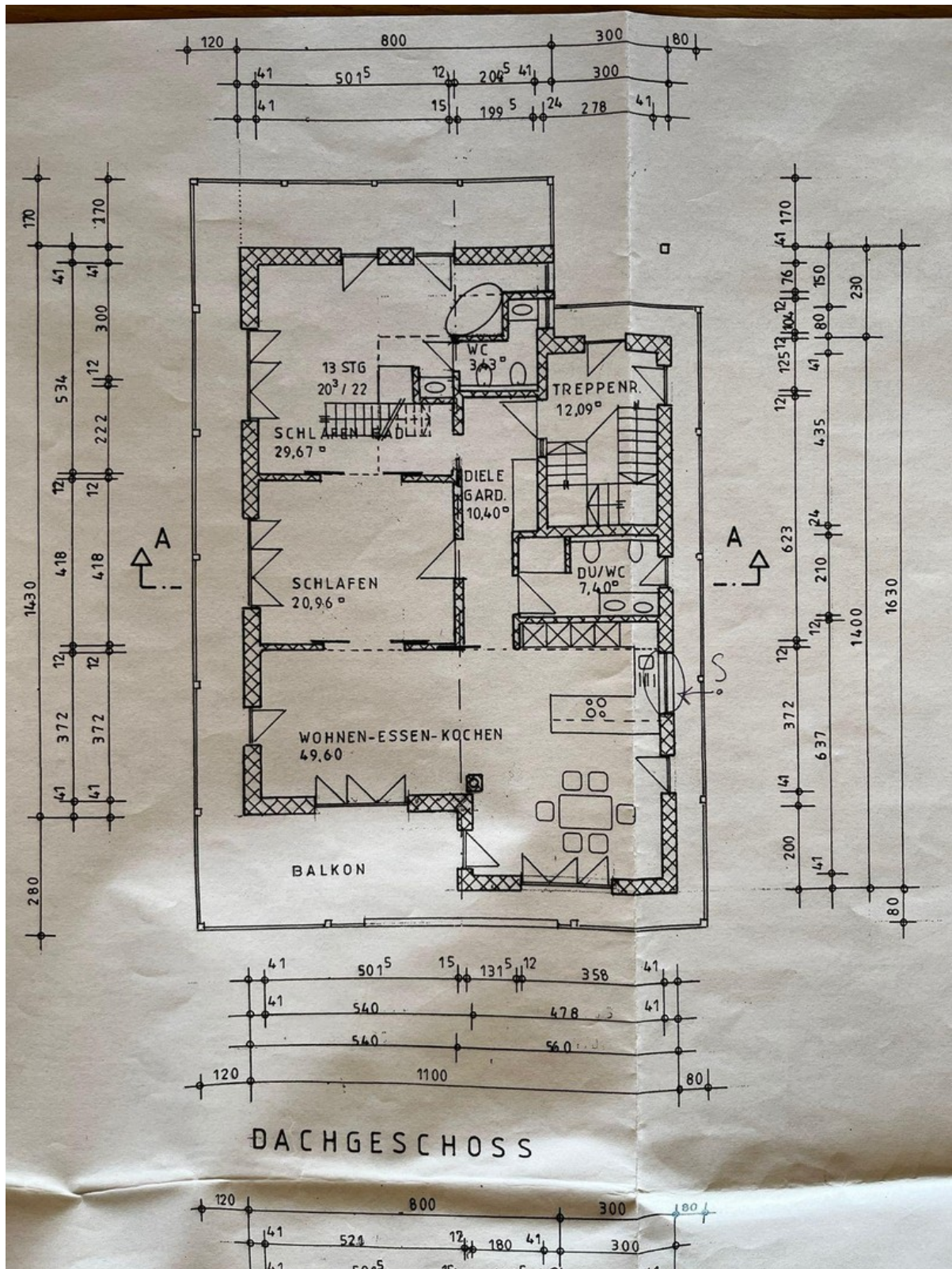
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Galerie



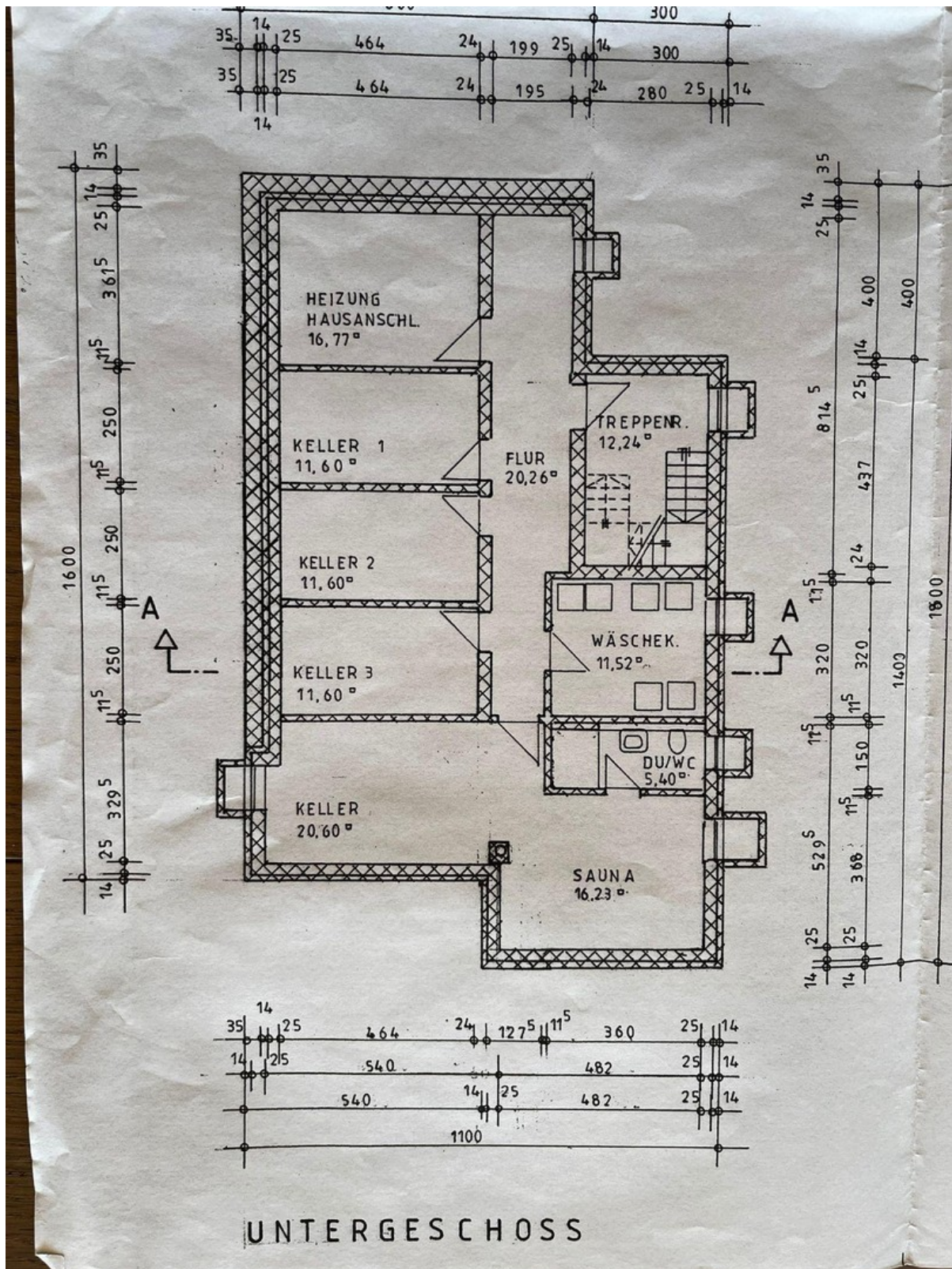
# Exposé - Grundrisse



Grundriss 3. OG



# Exposé - Grundrisse



Keller