



**STEINGER**  
HAUSBAU GMBH



## Doppelhaushälfte mit Waldblick am Wörthsee

EXPOSÉ • Doppelhaushälfte • Starnberg

# Doppelhaushälfte mit Waldblick am Wörthsee

## OBJEKTADRESSE

---

82237 Wörthsee

## ANSPRECHPARTNER

---

**Katja Steininger**

Tel.: +49 (0)89 / 1271 7975

E-Mail: [info@steininger-hausbau.de](mailto:info@steininger-hausbau.de)

## ECKDATEN

---

Landkreis: Starnberg

Bundesland: Bayern

Baujahr: 2027

Wohnfläche: 172 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 40 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 450,61 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Badezimmer: 2

Gäste WC: 1

Garage: 2

**Kaufpreis: 981.789 EUR**

**Besonderheiten:**

Bodenplatte, Dachterrasse, Garten, Gäste  
WC, Keller, Luft-/Wasserwärmepumpe

## LAGE

---

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in der Etterschlager Straße im Ortsteil Steinebach der Gemeinde Wörthsee – einer beliebten Wohnlage im oberbayerischen Landkreis Starnberg. Die Straße ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, Kindergärten und lokalen Einrichtungen in fußläufiger Nähe, eingebettet in viel Grün und dennoch nah zum See.

### Gute Anbindung und Infrastruktur

Die Etterschlager Straße ist Teil eines gut angebundenes Verkehrsnetzes: Südlich verläuft die Staatsstraße 2348 mit Anschluss an die A96, die schnelle Verbindungen Richtung München und Landsberg/Ammersee ermöglicht. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls in der Nähe – der S-Bahn Haltepunkt Steinebach (S) ist nur rund 1,5 km entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung München.

Für den täglichen Bedarf finden Sie in der Etterschlager Straße und Umgebung u. a. einen EDEKA Markt, Bäckereien, Kindertagesstätten, Arztpraxen und weitere lokale Dienstleister – viele davon in fußläufiger Reichweite.

### Freizeit und Erholung

Die Lage am nördlichen Ufer des Wörthsees bietet hervorragende Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung: Baden, Spaziergänge entlang der Uferwege, Wassersport oder gemütliche Radtouren durch das grüne Umland gehören hier zur täglichen Umgebung. Der See ist einer der saubersten Badeseen im Fünfseenland und ein zentraler Freizeitpunkt der Gemeinde.

### Attraktive Lage mit Zukunft

Wörthsee ist für seine hohe Lebensqualität bekannt. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zu München macht die Etterschlager Straße zu einer begehrten Wohnadresse – ideal für Familien, Paare und Pendler, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Natur und urbaner Erreichbarkeit legen.

# BESCHREIBUNG

---

DHH 2 Süden – am Wörthsee

Willkommen in Ihrer neuen Traumhaushälfte! Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch eine hochwertige Ausstattung und eine nachhaltige Bauweise. Mit einer Wohnfläche von knapp 172 m<sup>2</sup> ist es ideal für Familien, die modernen Komfort und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Eine Baugenehmigung ist bereits vorhanden. Das Haus wurde entsprechend geplant jedoch kann der Grundriss nach Ihren Wünschen gestaltet werden.

Moderner Grundriss mit durchdachter Raumaufteilung – ideal für Familien.

Diese perfekt geschnittene Doppelhaushälfte überzeugt durch eine klare, familienfreundliche Struktur:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur abgeteilten Küche und zum großzügigem Garten. Im Eingangsbereich befindet sich ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss bietet das Haus drei helle Kinderzimmer, wobei eines mit einer separaten Ankleide auch als Elternschlafzimmer genutzt werden kann. Ein hochwertig ausgestattetes Familienbad mit Dusche und optional auch Badewanne rundet das Obergeschoss ab. Die geschickte Raumaufteilung schafft viel Platz zum Leben und Entspannen – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Im Dachgeschoss könnten Eltern entspannt ihre getrennten Räume genießen. Hier befindet sich ebenso ein Bad mit ebenerdiger Dusche sowie eine separate Ankleide.

Im ausgebauten Keller gibt es die Möglichkeit eines Hobbyraumes oder Arbeitszimmers, ein Hauswirtschaftsraum, ein Heizungsraum sowie ein weiterer Raum zum Lagern für alles, was sonst noch Platz benötigt. Im Hauswirtschaftsraum ist genügend Platz für Waschmaschine und Trockner sowie für das Trocknen und Bügeln von Wäsche.

## **Erdgeschoss – Offenes Wohnen**

- offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum großzügigem Garten
- Gäste-WC: Komfortabel und stilvoll ausgestattet
- separate Küche

## **Obergeschoss – Kinderbereich**

- drei Kinderzimmer wobei eines mit einer separaten Ankleide versehen ist
- Badezimmer: Familienbad mit Dusche, Waschbecken & WC und optionaler Badewanne

## **Dachgeschoss – Entspannte Privatsphäre**

- Elternschlafzimmer mit separater Ankleide
- Elternbad mit Dusche
- Dachterrasse

Der Preis beinhaltet das Grundstück inkl. schlüsselfertigem Haus und Keller ohne Baunebenkosten und voraussichtlicher Außenanlagen.

Die Gebäudebestandteile dieses Hauses entsprechen bereits den hohen Anforderungen der KFW-Förderung. Die Konditionen hierzu entnehmen Sie bitte der [REDACTED]

# AUSSTATTUNG

---

Unsere Häuser bieten Ihnen eine umfangreiche und hochwertige Ausstattung. Die vorgestellte Projektierung umfasst folgende Leistungen:

## BEZUGSFERTIG

- Komplettausstattung mit Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Luftwasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung einzelregelbar
- Planungs- und Ingenieurleistungen (inkl. Architektenleistungen, detailliertes Angebot, Bauantragsgespräch, Bauantragsplanung)
- Energieausweis (Wärme- und Schallschutznachweiß)
- Statische Berechnungen für Ihr Traumhaus
- Überwachung Bauprozess / Bauleitung
- Einrichtung der Baustelle
- Lieferung und Montage (einschließlich Transport, Kran, Gerüst, Baustellen-WC, Abfallcontainer)
- Festpreisgarantie
- Fertigstellungsgarantie
- Gewährleistung nach BGB

Unser Rundum-Sorglos-Paket für Sie:

Wir begleiten Sie durch den gesamten Bauprozess: Von der ersten individuellen Vorplanung durch unseren Architekten über die behördlichen Genehmigungsverfahren bis hin zur Bauüberwachung – wir kümmern uns um alles bis zur Schlüsselübergabe. So können Sie sich entspannt auf Ihr neues Zuhause freuen.

## Highlights des Hauses

- ? Zimmer: 5 (davon 4 Schlafzimmer)
- ? Bäder: 2 Badezimmer + 1 Gäste-WC im EG
- ? Nachhaltigkeit: Klimafreundliches Wohngebäude (KfW40 förderfähig)
- ? inklusive Bodenplatte und bezugsfertigem Keller

## Individuelle Anpassungsmöglichkeiten

Das Haus wird bezugsfertig inkl. Bodenplatte und Keller erstellt. Der angegebene Preis umfasst das Grundstück sowie das schlüsselfertige Haus mit Keller, jedoch ohne Baunebenkosten und voraussichtliche Außenanlagen.

Dieses Haus bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis mit viel Platz für Ihre individuellen

Bedürfnisse. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und kontaktieren Sie uns noch heute!

? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

## SONSTIGES

---

Die Visualisierungen zeigt Ihnen ein Haus, das laut Baugenehmigung gebaut werden darf. Abbildungen zeigen auch optionale Sonderausstattungen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Hauses.

Der Kaufpreis bezieht sich auf die schlüsselfertige Doppelhaushälfte inklusive Grundstück.

Zusätzlich fallen Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer etc. an.

Das Grundstück ist frei von Gebäuden und voll erschlossen.

Die Provision ist nur für den Grundstücksanteil 495.000 EUR in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. an den externen Grundstücksmakler fällig.

Bilder und Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen.

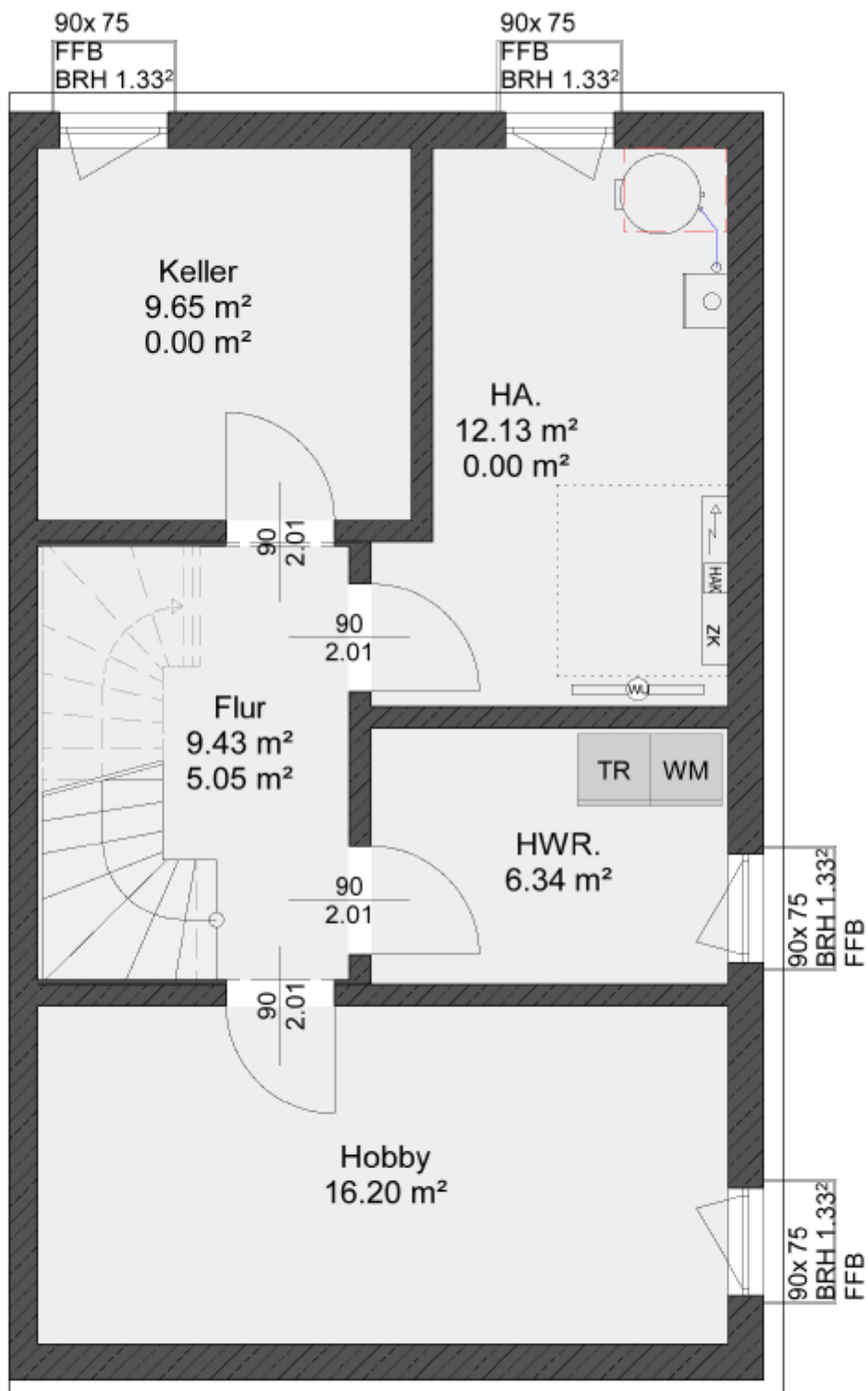
# FOTOS

---

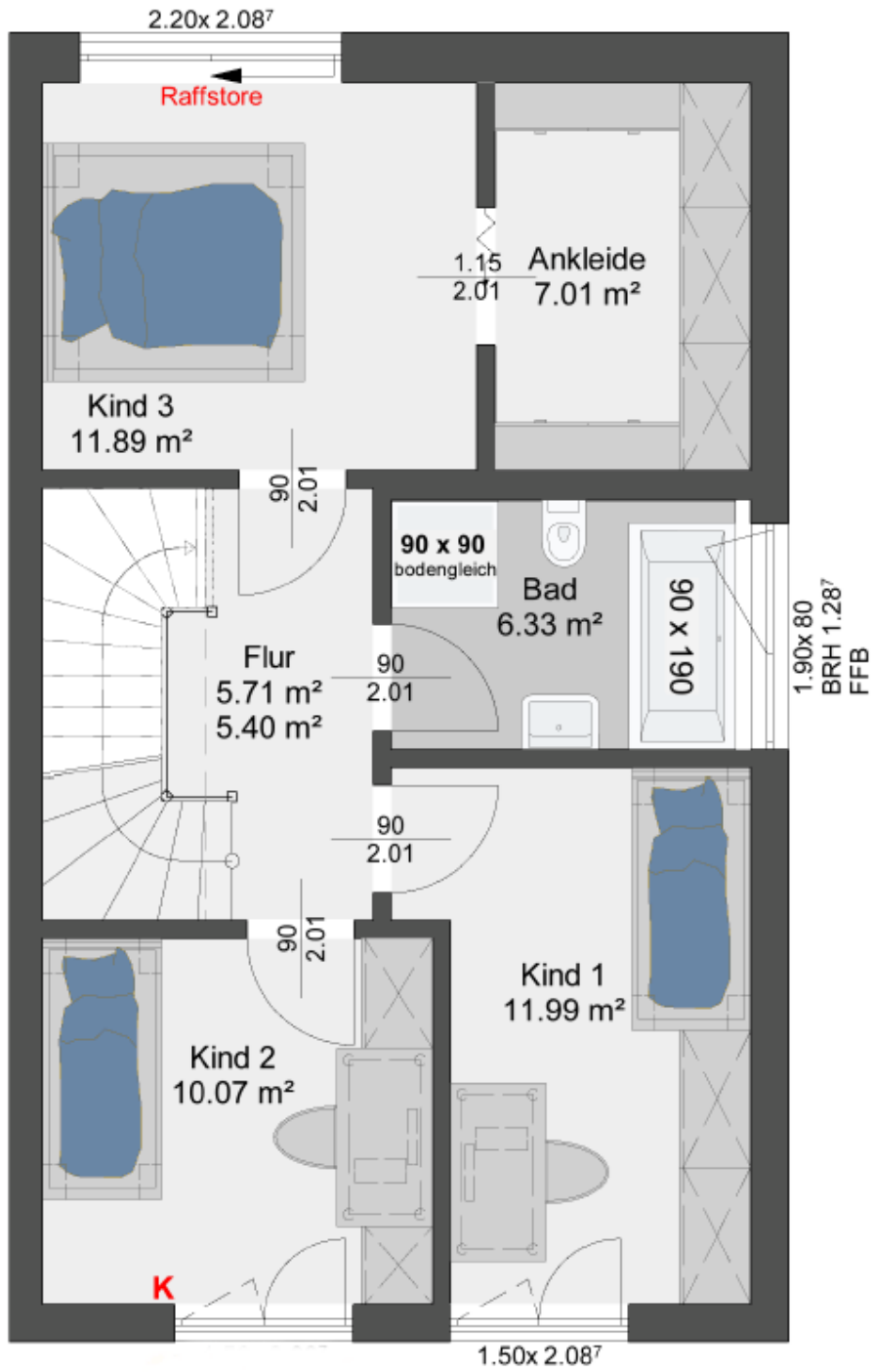


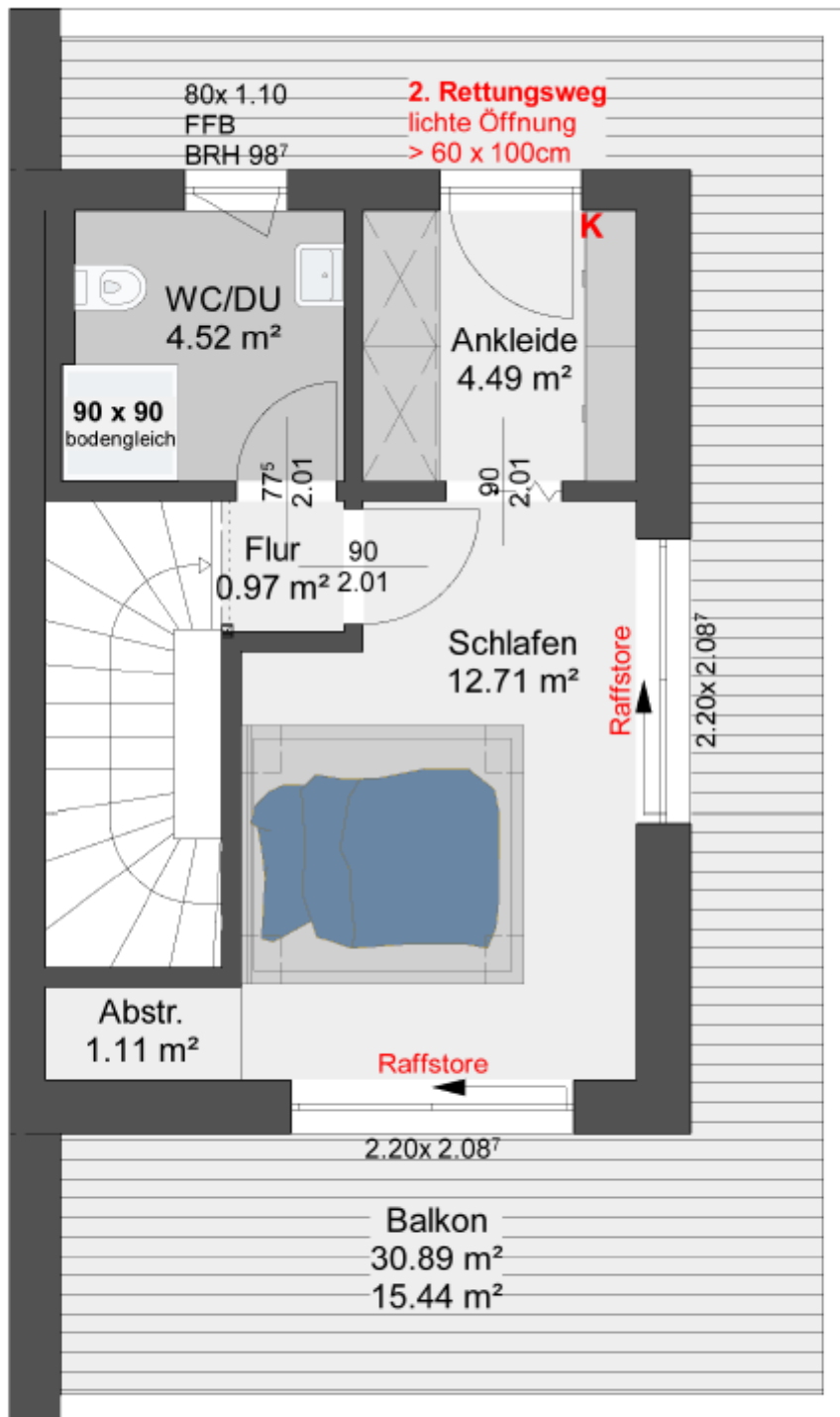


# GRUNDRISSSE









# RECHTLICHES

---

## Copyright

Sämtliche Bilder und grafische Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der Firma Steininger Hausbau GmbH und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Bilder, Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und somit nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Die in diesem Exposé ausgewiesenen Grundrisse, die über dieses Exposé hinaus übergebenen Planunterlagen, Vermessungen, Flächenangaben, Angaben zu Wohnflächen oder eine etwaige Wohnflächenberechnung stammen aus der Planung und/oder sind auf der Grundlage von der von der Steininger Hausbau GmbH beauftragten Architekten und/oder aus der Bauanfrage erteilten Genehmigung erstellt worden.

Eine etwaige übergebene Wohnflächenberechnung oder ausgewiesene Wohnflächen dienen nur als Anhaltspunkt und sind nicht Grundlage des abzuschließenden Hauptvertrages.

Es ist Sache des Interessenten, die Unterlagen selbst zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und ggf. die für ihn entscheidenden Zusicherungen im Kaufvertrag festzuhalten.

## Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde nach besten Wissen und Gewissen erstellt! Wir weisen freundlich darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bei Grundstücken kann die Bebaubarkeit nur durch eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag geklärt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für Bebaubarkeit, Ertrag oder Verwendbarkeit.

Dieses Angebot erfolgt sowohl für die Steininger Hausbau GmbH als auch für den/die Kaufinteressenten/-in freibleibend! Sollten für die Kaufimmobilie Gebote eingehen, die die Kaufpreisvorstellung über- bzw. unterbieten, ist es der Steininger Hausbau GmbH vorbehalten, den Zuschlag zum Kauf einem Interessenten mit einem höheren oder auch niedrigerem Angebot zu erteilen. Wir bitten um Verständnis!

Profitieren Sie von unserer Expertise & langjährigen Erfahrung – hohe soziale Verantwortung und persönliche Betreuung sind im Familienunternehmen Steininger Hausbau GmbH von entscheidender Bedeutung.