



STEININGER
HAUSBAU GMBH



Einfamilienhaus in TOP-Lage – Herrsching am Ammersee

EXPOSÉ • Einfamilienhaus • Starnberg

Einfamilienhaus in TOP-Lage – Herrsching am Ammersee

OBJEKTADRESSE

Eichenweg
82211 Herrsching

ANSPRECHPARTNER

Katja Steininger
Tel.: +49 (0)89 / 1271 7975
E-Mail: info@steininger-hausbau.de

ECKDATEN

Landkreis: Starnberg
Bundesland: Bayern
Baujahr: 2025
Wohnfläche: 141 m²
Nutzfläche: 145 m²
Grundstücksfläche: 1040 m²
Zimmer: 5
Badezimmer: 1
Gäste WC: 1
Garage: 2 Stellplätze

Kaufpreis: 1.152.900 EUR

Besonderheiten:

Garten, Luft-/Wasserwärmepumpe, Stellplatz, Terrasse

Herrsching (10.756 Einwohner Stand: 15.01.2024), am Ostufer des Ammersees unterhalb vom Kloster Andechs gelegen, zählt mit seinen zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu den besten Wohngegenden im bayerischen Voralpenland.

Der wohl begehrteste Ort im Fünfseenland liegt ca. 40 Kilometer südwestlich von München und gehört zur Kreisstadt Starnberg. Der beliebte Wohnort, der zugleich ein gern besuchter Urlaubsort ist, besticht durch seine vielen schönen Cafés, Restaurants und Boutiquen. Seine wunderschöne Uferpromenade ist die längste Deutschlands. Vom Dampfersteg aus kann man mit den Schiffen der bayerischen Seenschifffahrt Rundfahrten zu den anderen Orten des Sees unternehmen. An der Promenade, im Biergarten oder im Schlosspark lassen sich die Sommerabende stimmungsvoll genießen. Vor gut 100 Jahren stellte schon Karl Stieler fest, dass im ganzen Seengebiet dieser Winkel vielleicht die vollendendste Idylle sei. Daran hat sich bis heute nichts geändert!

Anbindung:

S-Bahnstation S8 Herrsching (Flughafenlinie!)/ Fahrzeit zum Münchner Hauptbahnhof ca. 50 Minuten; ca. 10 Minuten zur Autobahn A96 München-Lindau / Fahrzeit nach München ca. 35 Minuten/ Flughafen München ca. 55 Minuten

Freizeit & Erholung:

Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe; am Ammersee gelegen; Pilsensee, Wörthsee, Weißlinger See, Starnberger See ca. 4 – 20 Minuten; Alpen in ca. 55 Minuten (Zugspitze/Garmisch); Strandbad Seewinkel mit Beach-Volleyballplatz, Surfschule, Stand-Up-Paddlingverleih, Minigolf, Fußballplatz, Spielplätze, Tennisanlagen, Sportvereine im Ort

Infrastruktur:

Kinderkrippen, Kindergärten, Hort, Christian-Morgenstern-Grund- und Mittelschule Herrsching und Realschule Herrsching am Ort; Christoph-Probst-Gymnasium in Gilching (4 S-Bahn-Stationen), Gymnasium Tutzing (Busverbindung) und Carl-Spitzweg-Gymnasium und Max-Born-Gymnasium in Germering, Baubeginn Gymnasium in Herrsching bereits begonnen, Inbetriebnahme Schuljahr 2024/2025; Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art, Ärzte, Apotheken, Krankenhaus am Ort und in Seefeld

BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus! Dieses großzügige freistehende Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch eine hochwertige Ausstattung und eine nachhaltige Bauweise. Mit einer Wohnfläche von knapp 141 m² und 5 Zimmern ist es ideal für Familien, die modernen Komfort und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Diese Haus ist bereits professionell vorgeplant, bietet Ihnen aber trotzdem zu 100 % die bewährt hohe Bündenbender-Qualität sowie Freiraum für individuelle Gestaltung und Ausstattung. Mit einer intelligent aufgeteilten Grundfläche von knapp 145 m² ist dieses Haus ideal für eine 2- bis 4-köpfige Familie. Durch die klare Formsprache und den clever durchdachten Grundriss wirkt es dennoch großzügig. Auf zwei Etagen findet sich ausreichend Platz für ein erfülltes Familienleben. Im Erdgeschoss bietet der komplett offene Wohn-, Ess- und Kochbereich viel Platz zum Entspannen für die ganze Familie. Ebenfalls befindet sich im Erdgeschoss ein großzügiger Hauswirtschaftsraum sowie ein Abreits- bzw. Gästezimmer. Das großzügige Gäste-WC mit Dusche runden das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss ist ausreichend Platz in den Kinderzimmern und im Schlafzimmer.

Ihr Traumhaus wird bezugsfertig auf einer Bodenplatte erstellt und auf Wunsch gegen Mehrpreis kann auch ein Keller realisiert werden. Das bezugsfertige Haus beinhaltet u.a. auch sämtliche Bodenbeläge, Malerarbeiten und Sanitärarbeiten. Das Haus ist mit einer Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage ausgestattet.

Besonderheit – Geh- und Fahrrecht:

Auf dem Grundstück besteht ein grundbuchlich gesichertes Geh- und Fahrrecht aus dem Jahr 1908, das ursprünglich aus den damaligen landwirtschaftlichen Flächen entstand. Nach der Teilung des ursprünglichen Grundstücks wurde dieses Recht nicht gelöscht, sondern auf die daraus geteilten Grundstücke übertragen.

Laut Verkäufer wird das Recht derzeit nicht aktiv genutzt, da seit 1908 ein Baugebiet mit Gehwegen und Straßen entstanden ist.

Denkbar wäre das Geh- und Fahrrecht bereits bei der Planung zu berücksichtigen und beispielsweise einen Weg oder Zugang für eine mögliche zukünftige Nutzung des Rechts vorzusehen. Sollte eine Löschung des Geh- und Fahrrechts angestrebt werden, wäre hierfür die Zustimmung der weiteren betroffenen Eigentümer erforderlich.

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

Die Gebäudebestandteile eines Bündenbender-Hauses entsprechen bereits den hohen

Anforderungen der KFW-Förderung. Die Konditionen hierzu entnehmen Sie bitte der 

AUSSTATTUNG

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

BEZUGSFERTIG

- Komplettausstattung mit Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation
- WEKA 3-Scheiben-Isolierverglasung, mit 7-Kammer- Profil
- Viessmann- Luftwasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung einzelregelbar (nur € 50,-/Monat an Heizkosten)
- Ausstattungsberatung / Werkplanung
(Bemusterung mit einer großen Auswahl an Sanitärobjekten, Fliesen und Bodenbelägen)
- Produktion ausschließlich in Deutschland
- Nur Markenfabrikate deutscher Hersteller
- Planungs- und Ingenieurleistungen (inkl. Bedarfsanalyse, Architektenleistungen, detailliertes Angebot, Bauantragsgespräch, Bauantragsplanung, Vorabzugsplanung)
- Ausfüllen der Versorgungsanträge
- 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)
- diffusionsoffene und atmungsaktive Außenwand 36,5 cm (atmo-tec+ Klimawand) ganz ohne Folie und Styropor
- Optional: Keller statt Fundamentplatte (gegen Mehrpreis)
- Festpreisgarantie (22 Monate)
- Gewährleistung nach BGB von bis zu fünf Jahren sowie eine 50-jährige Garantie auf die Grundkonstruktion und Standsicherheit

Erdgeschoss – Offenes Wohnen

- Wohn-/Essbereich: Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Gestaltung und direktem Zugang zur Terrasse.
- Hauswirtschaftsraum: Praktischer Stauraum mit Platz für Waschmaschine & Trockner.
- Arbeits- bzw. Gästezimmer.
- Gäste-WC: Komfortabel und stilvoll ausgestattet mit bodengleicher Dusche
- Diele & Treppenaufgang: Einladender Eingangsbereich mit Garderobe

Obergeschoss – Entspannte Privatsphäre

- Schlafzimmer: Geräumiges Elternschlafzimmer mit separater Ankleide.
- 2 Kinderzimmer : Helle Räume, perfekt für Kinder oder Gäste.
- Badezimmer: Großzügiges Familienbad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken & WC, optional kann hier die Tür versetzt werden und eine Badewanne hinzugefügt werden

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 Bodenplatte und 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 3 Schlafzimmer und 1 Gästezimmer)
- ? Bäder: 1 Badezimmer im OG + 1 Gäste-WC mit Dusche im EG
- ? Nachhaltigkeit: Klimafreundliches Wohngebäude in Holzfachwerkkonstruktion (förderfähig)
- ? Keller: optional – zu allen unseren Häusern ist ein Keller möglich

Individuelle Anpassungsmöglichkeiten

Das Haus wird bezugsfertig auf einer Bodenplatte erstellt. Auf Wunsch kann auch ein Keller realisiert werden (gegen Aufpreis). Der angegebene Preis umfasst das Grundstück sowie das schlüsselfertige Haus mit Bodenplatte, jedoch ohne Baunebenkosten und voraussichtliche Außenanlagen.

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

Die Gebäudebestandteile eines Büdenbender-Hauses erfüllen bereits die hohen Anforderungen einer KfW-Förderung. Das bezugsfertige Haus umfasst unter anderem sämtliche Bodenbeläge, Malerarbeiten und Sanitärinstallationen. Für eine nachhaltige Energieversorgung kann das Haus mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Optional kann ein Batteriespeicher ergänzt werden, um die Energieeffizienz weiter zu steigern.

Jetzt Beratungstermin vereinbaren!

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 zeigen Ihnen verschiedene Möglichkeiten der Architektur. Abbildungen zeigen auch optionale Sonderausstattungen. Bauen Sie nach Ihren Wünschen! Überzeugen Sie

sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Hauses.

Der Kaufpreis bezieht sich auf das schlüsselfertige Einfamilienhaus inklusive Grundstück.

Die Provision ist nur für den Grundstücksanteil in Höhe 3,57 % inkl. Mwst. von 600.000 € an den Grundstücksmakler fällig und beträgt 21.420 EUR.

Zusätzlich fallen Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer etc. an.

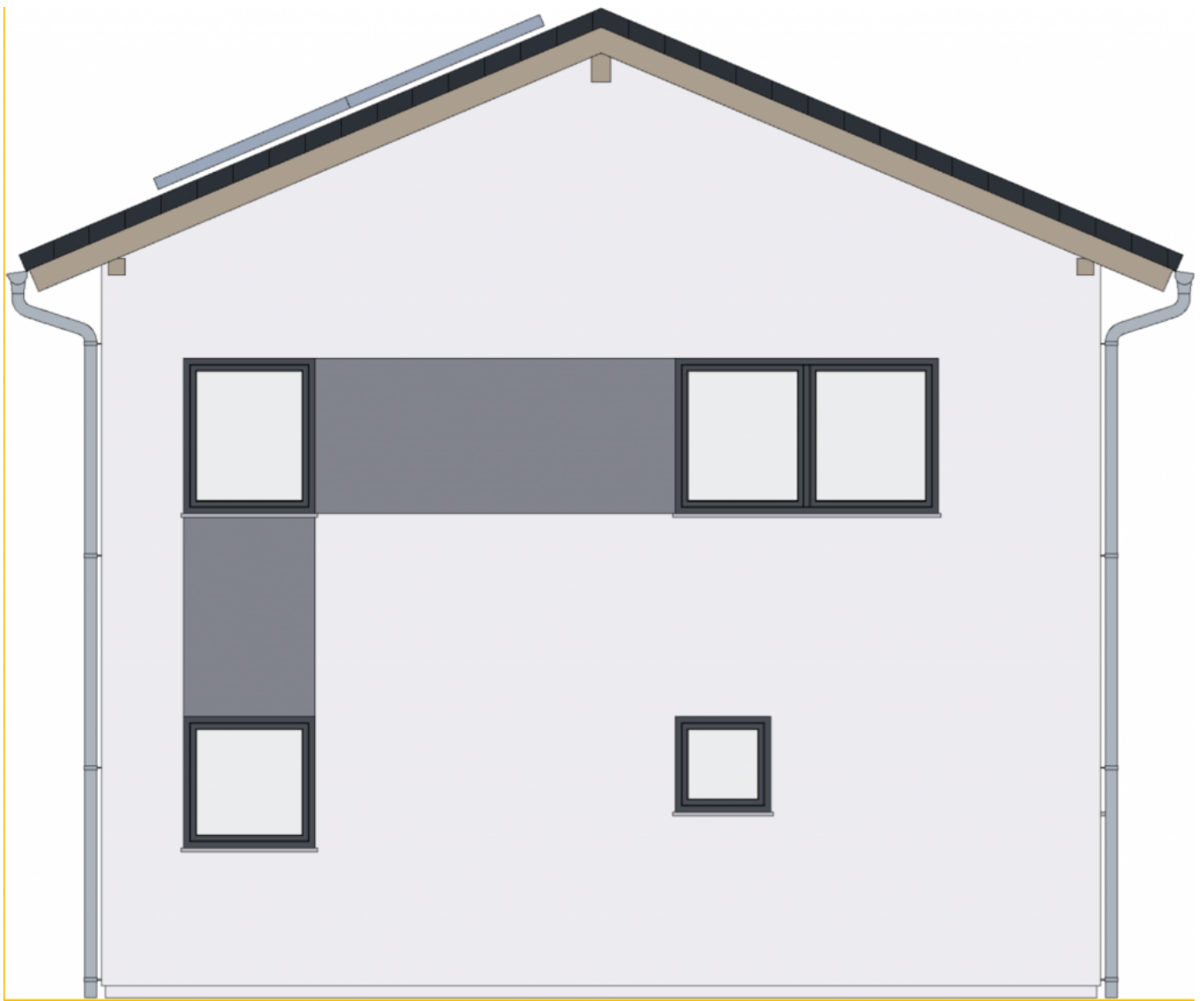
Das Grundstück ist unbebaut – keine Abrisskosten- und voll erschlossen.

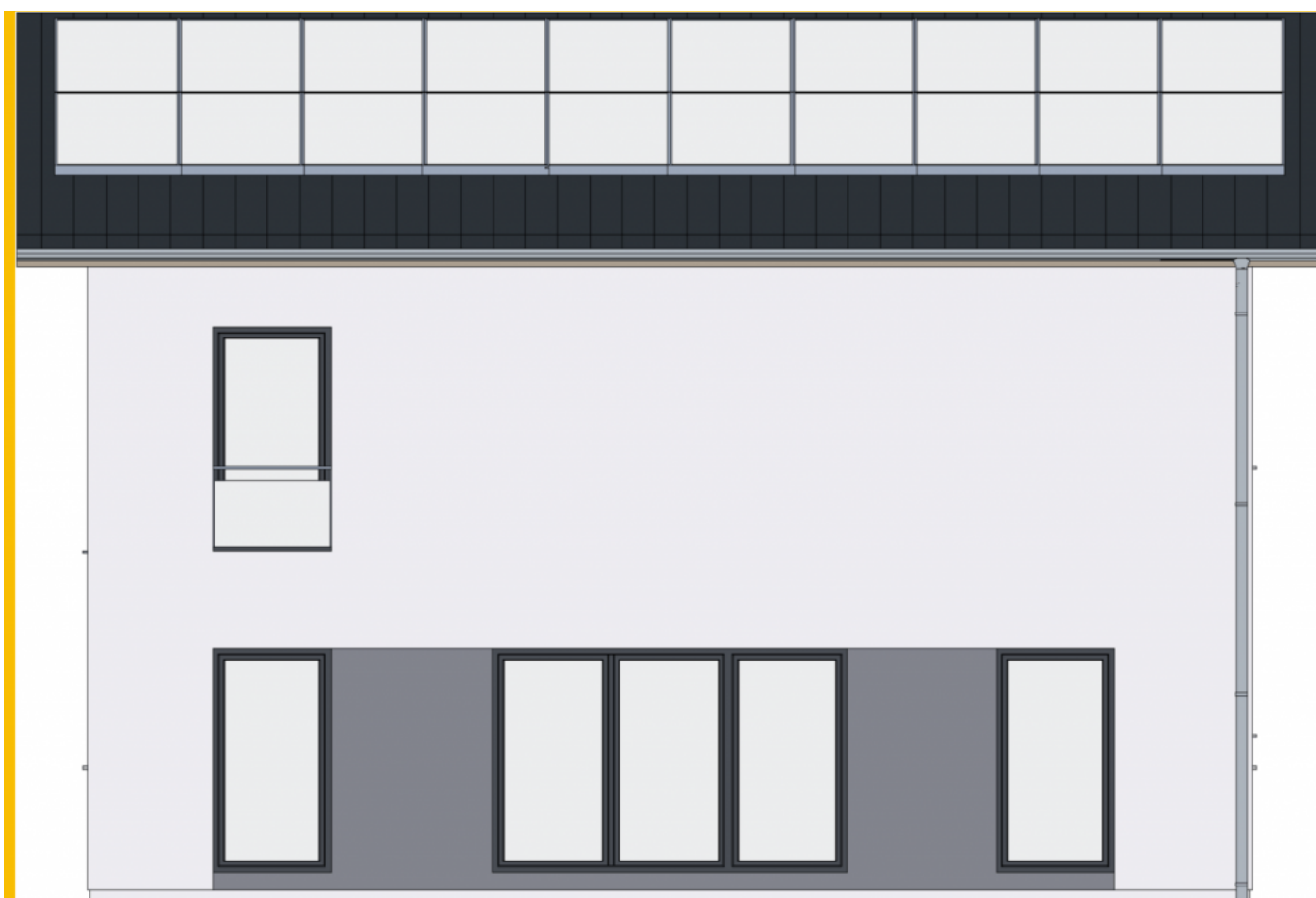
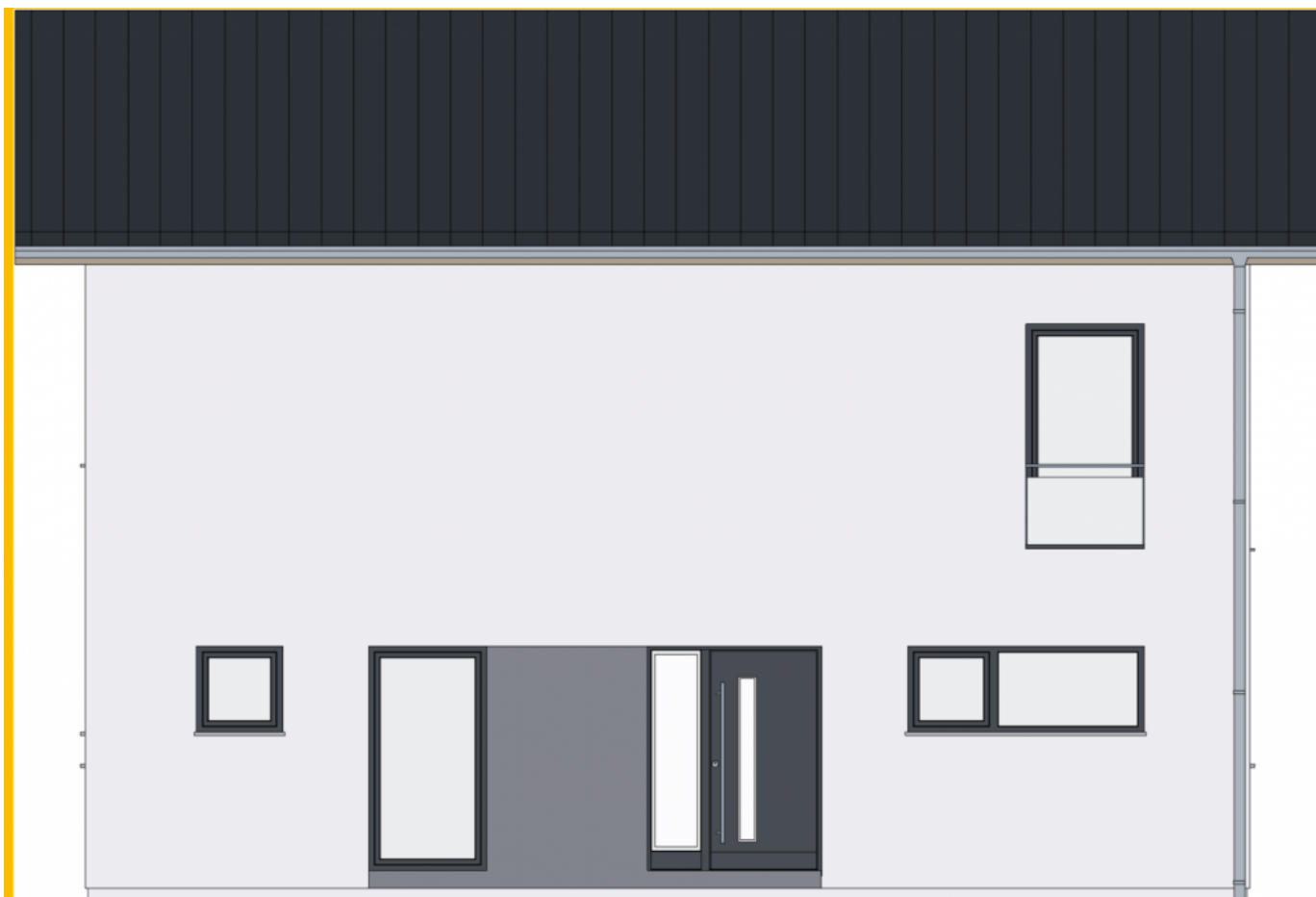
Bilder und Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen.

Bitte beachten Sie, dass das Angebot auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans erstellt wurde und ein Bauantrag erforderlich ist. Selbstverständlich übernehmen wir die vollständige Antragstellung für Sie – dieser Service ist bereits im Hauspreis enthalten



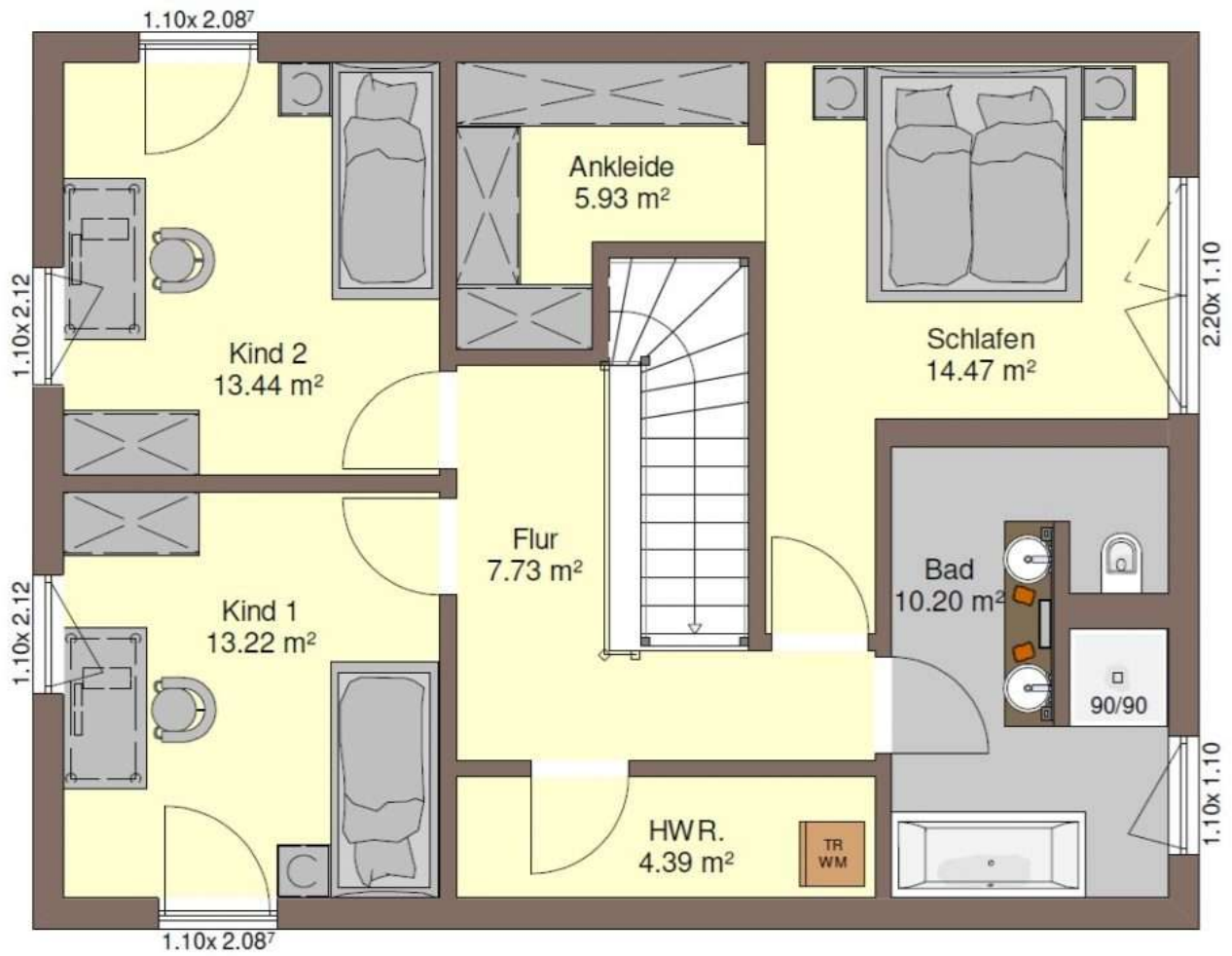






GRUNDRISSSE





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.