



**STEININGER**  
HAUSBAU GMBH



**KfW40 EFH in ruhiger TOP-Lage. Nur wenige  
Gehminuten zum See!**

# EXPOSÉ • Einfamilienhaus • Tutzing

# KfW40 EFH in ruhiger TOP-Lage. Nur wenige Gehminuten zum See!

## OBJEKTADRESSE

82347 Bernried

## ANSPRECHPARTNER

**Katja Steininger**

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

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

## ECKDATEN

Landkreis:	Weilheim-Schongau	<b>Kaufpreis:</b>	<b>1.669.000 EUR</b>
Bundesland:	Bayern	<b>Besonderheiten:</b>	
Baujahr:	2026		Garten, Gäste WC, Luft-/Wasserwärmepumpe, PV Vorbereitung
Wohnfläche:	167 m <sup>2</sup>		
Nutzfläche:	40 m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche:	855 m <sup>2</sup>		
Zimmer:	7		
Badezimmer:	1		
Gäste WC:	1		

# LAGE

---

Bernried am Starnberger See (ca. 2.300 Einwohner, Stand: 2024)

Das malerische Bernried liegt am Westufer des Starnberger Sees und zählt zu den schönsten und begehrtesten Wohnlagen im bayerischen Voralpenland. Der idyllische Ort gehört zum Landkreis Weilheim-Schongau und liegt nur rund 50 Kilometer südlich von München.

Bernried besticht durch seine außergewöhnliche Lage direkt am See, seine gepflegten Gärten und historischen Häuser sowie durch die gelungene Verbindung von Natur, Kultur und Lebensqualität. Das Ortsbild ist geprägt von charmanten Gasthäusern, kleinen Cafés und traditionsreichen Anwesen. Besonders bekannt ist Bernried durch das Buchheim Museum der Phantasie, das Kunst und Architektur inmitten einer einzigartigen Parklandschaft vereint.

Die weitläufige Uferpromenade mit Bootsanlegern und Badeplätzen lädt zum Flanieren und Entspannen ein. Hier lassen sich laue Sommerabende bei herrlichem Alpenblick genießen – ob im Biergarten, im Museumscafé oder am Wasser. Auch zahlreiche Wander- und Radwege führen direkt vom Ort in die umliegende Natur und machen Bernried zu einem Paradies für Freizeit und Erholung.

Anbindung: Bernried verfügt über eine eigene Bahnstation (Bayerische Regiobahn, Strecke München–Kochel); Fahrzeit zum Münchner Hauptbahnhof ca. 55 Minuten. Die Autobahn A95 (München–Garmisch) erreicht man in etwa 20 Minuten, Fahrzeit nach München ca. 40 Minuten, zum Flughafen München ca. 60–70 Minuten.

Freizeit & Erholung:

Direktlage am Starnberger See mit Strandbad, Segelclub und Badeplätzen

Buchheim Museum der Phantasie, Schloss Bernried, Kloster Bernried

Zahlreiche Wander- und Radwege rund um den See

Golfclub Hohenpähl und Golfclub Feldafing in wenigen Minuten erreichbar

Alpen in ca. 60 Minuten (Zugspitze/Garmisch)

Infrastruktur:

Kinderkrippe, Kindergarten und Grundschule im Ort

Weiterführende Schulen in Tutzing (Realschule und Gymnasium, ca. 5 Minuten mit der Bahn)

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und Gastronomie im Ort

Krankenhäuser in Tutzing und Weilheim

# BESCHREIBUNG

---

Großes EFH in Bernried (Starnberger See).

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus! Dieses großzügige Einfamilienhaus liegt unverbaut in Feldrandlage mit freiem Blick zum Sonnenuntergang. Es bietet Ihnen nicht nur viel Platz, sondern auch eine hochwertige Ausstattung und eine nachhaltige Bauweise. Mit einer Wohnfläche von knapp 167 m<sup>2</sup> und 7 Zimmern ist es ideal für Familien, die modernen Komfort und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

## Erdgeschoss – Offenes Wohnen

- Wohn-/Esbereich: Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Gestaltung und direktem Zugang zur Terrasse.
- Küche : separate Küche, auch zum Wohnzimmer hin offen bei Bedarf
- Büro/Arbeitszimmer: Ideal für Homeoffice oder als Gästezimmer nutzbar mit Stauraum unter der Treppe
- Hauswirtschaftsraum/Hobbyraum: Praktischer Stauraum
- Gäste-WC: Komfortabel und stilvoll ausgestattet mit bodengleicher Dusche
- Diele & Treppenaufgang: Einladender Eingangsbereich mit Garderobe.

## Obergeschoss – Entspannte Privatsphäre

- Schlafzimmer: Geräumiges Elternschlafzimmer mit separater Ankleide.
- zwei Kinderzimmer : große und helle Räume
- Badezimmer: Großzügiges Familienbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Waschbecken & WC.

## Dach – mehr Stauraum

- praktische Einschubtreppe als Zugang zum Stauraum unterm Dach

## 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: 7 (davon 4 Schlafzimmer)
- ? Bäder: 1 Badezimmer im OG + 1 Gäste-WC mit Dusche im EG
- ? Nachhaltigkeit: Klimafreundliches Wohngebäude in Holzfachwerkkonstruktion (KfW40 förderfähig)

? Keller: optional gegen Aufpreis

### **Individuelle Anpassungsmöglichkeiten**

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

### **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!**

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

Die Gebäudebestandteile eines Büdenbender-Hauses entsprechen bereits den hohen Anforderungen der KFW-Förderung. Das gesamte Haus erhält nach Wunsch das KfW40 Energieeffizienz Zertifikat für das ein Förderkredit von 100.000 EUR in Anspruch genommen werden kann. 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

- Kompletausstattung mit Elektro-, Sanita?r- 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 Schallschutznachweis)
- 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

## Keller – ausgebaut und “weiße” Wanne

- Hauswirtschaftsraum mit viel Platz für Waschmaschine und Trockner.
- drei großzügig gestaltete Räume mit viel Lagerplatz oder als Hobbyräume nutzbar.

## Erdgeschoss – Offenes Wohnen

- Wohn-/Esbereich: Lichtdurchflutes Wohnzimmer mit offener Gestaltung und direktem Zugang zur Sonnenterrasse.
- Arbeits- bzw. Gästezimmer.
- Gäste-WC: Komfortabel und stilvoll ausgestattet

- Diele & Treppenaufgang: Einladender Eingangsbereich mit Garderobe

## Dachgeschoss – Entspannte Privatsphäre

- Schlafzimmer: Geräumiges Elternschlafzimmer mit separater Ankleide.
- 2 Kinderzimmer : Helle Räume, perfekt für Kinder oder Gäste.
- Badezimmer: Großzügiges Familienbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Waschbecken & WC

## 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: 7 (davon 4 Schlafzimmer)
- ? Bäder: 1 Badezimmer im OG + 1 Gäste-WC mit Dusche im EG
- ? Nachhaltigkeit: Klimafreundliches Wohngebäude in Holzfachwerkkonstruktion (KfW40 förderfähig)
- ? inklusive Bodenplatte

## Individuelle Anpassungsmöglichkeiten

Das Haus wird bezugsfertig inkl. Bodenplatte erstellt. Der angegebene Preis umfasst das Grundstück sowie das schlüsselfertige Haus mit Keller, 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 ein Haus, das laut Bebauungsplan gebaut werden darf. Abbildungen zeigen auch optionale Sonderausstattungen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Hauses.

Der Kaufpreis bezieht sich auf das schlüsselfertige Einfamilienhaus inklusive Grundstück. 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

## FOTOS

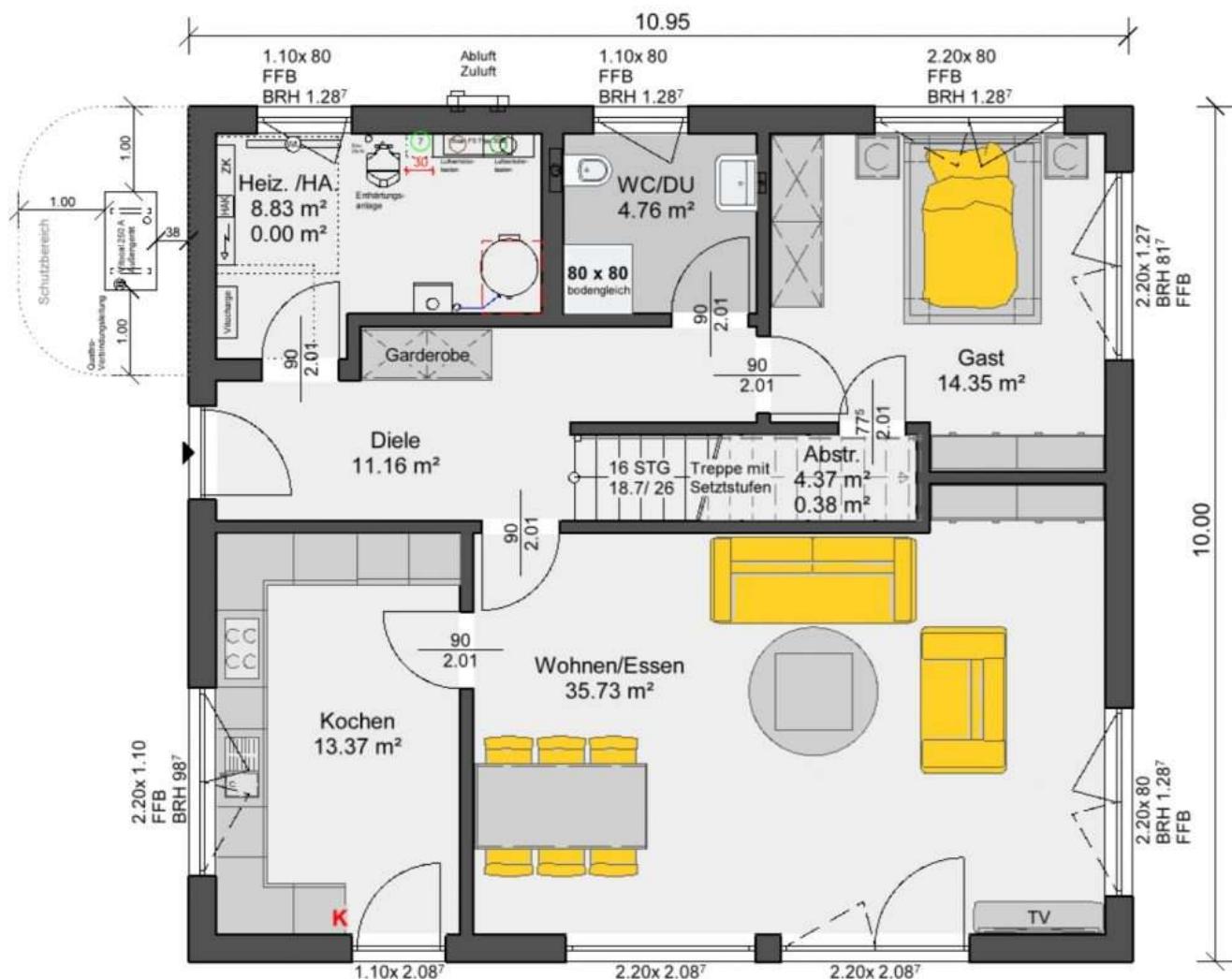
---

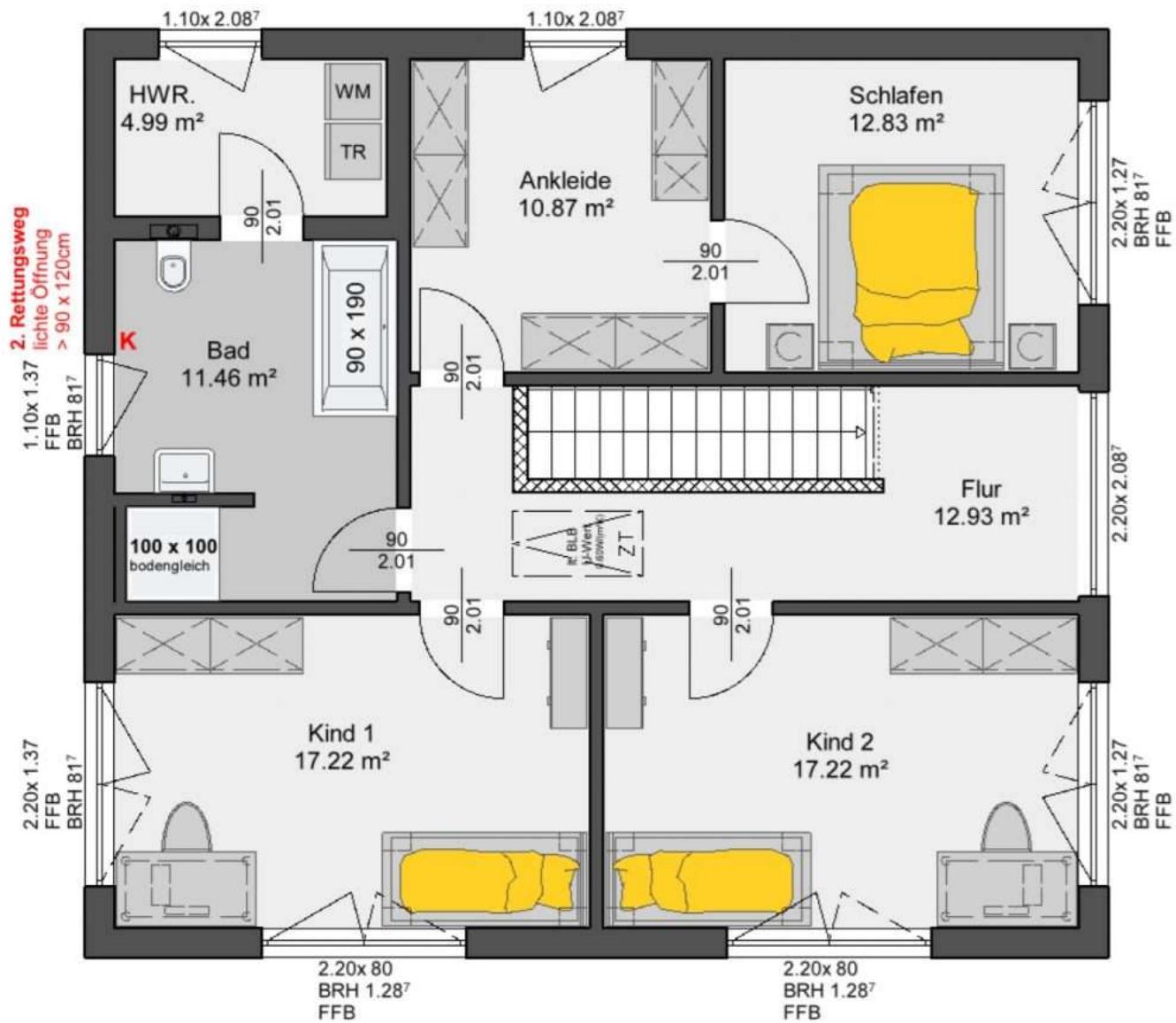


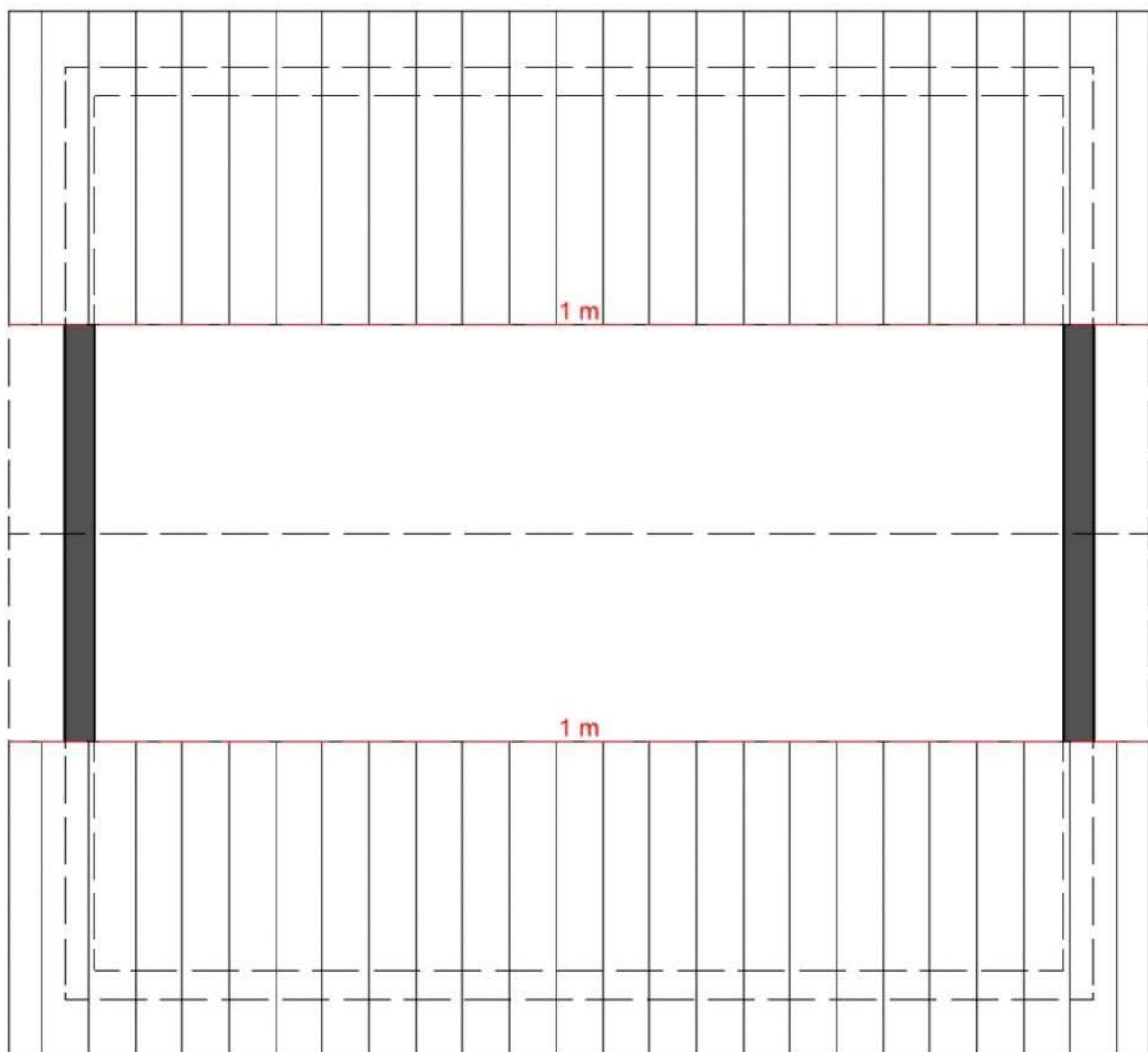




# GRUNDRISE

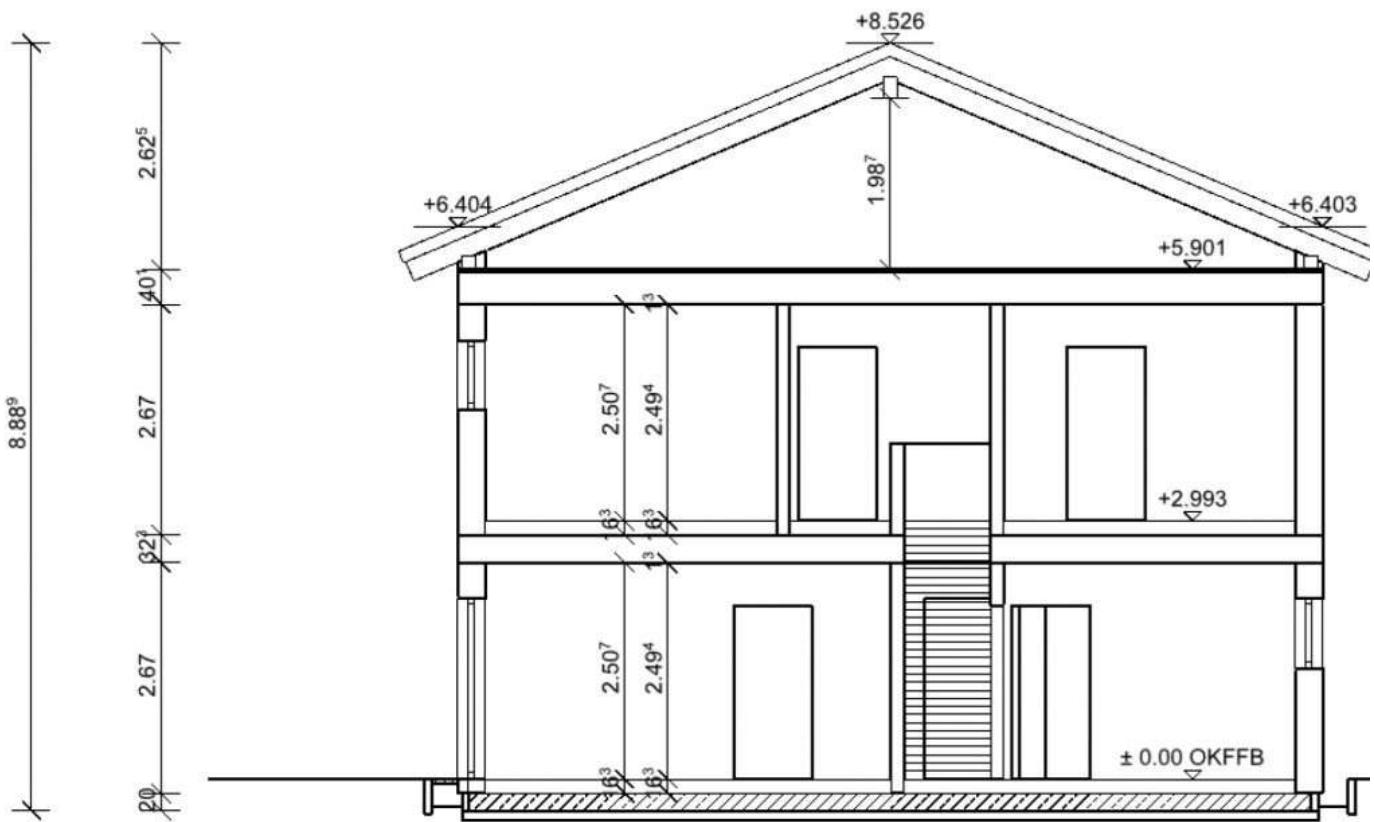






Dachkonstruktion lt. Statik

Dachneigung: 23.0°



# 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.