

# „Endlich mal gute Aussichten“ Penthouse-Wohnung in Holzbauweise am Starnberger See / Münsing



Wohn-/ Nutzfläche	rund 119,80 m <sup>2</sup> / ca. 26 m <sup>2</sup> (Keller / Hobbyraum)
Lage	2. Obergeschoß mit Aufzug in die Wohnung
Ausstattung / Zimmer	gesunde, ökologische Holzbauweise (Holz 100), großzügiger Wohn-/Koch-/Essbereich in West-Ausrichtung zum See, grosser Seebalkon, Schlafzimmer mit Bad en Suite und Ankleide, Büro oder Kinder-/ Gästezimmer, Gäste-WC mit Dusche und HW-Anschlüssen, grosser Keller- / Hobbyraum, 2 TG-Stellplätze mit E-Anschluss, 1 Aussenstellplatz
Monatliche Kaltmiete	€ 2.750,00
2 TG-Stellplätze / 1 Aussenstellplatz	€ 290,00
Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung	€ <u>400,00</u>
<b>Monatliche Gesamtmiete</b>	<b>€ 3.440,00</b>

Zu Beginn beziehungsweise vor Übergabe der Wohnung ist eine Mietsicherheit in Höhe von drei Nettomonatsmieten – sprich in Höhe von € 8.250,00 – zu leisten.

# Lage

St. Heinrich ist ein Ortsteil der Gemeinde Münsing im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz / Wolfratshausen mit rund 4.300 Einwohnern und liegt direkt am Ostufer des Starnberger Sees.

Die Autobahn A 95 München-Garmisch / Ausfahrt Seeshaupt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 2 Minuten. Die Fahrt nach München (Zentrum) nimmt rund 30 Minuten in Anspruch.

Busse verkehren nach Seeshaupt, Starnberg und Wolfratshausen mit S-Bahn Anschluss. Die Bushaltestelle (MVV Linie 373 Seeshaupt – Münsing – Wolfratshausen) befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung.

Kindergärten, Kindertagesstätten und Grundschulen befinden sich in Münsing, Seeshaupt und Wolfratshausen. Realschulen in Icking und Wolfratshausen, Gymnasien in Geretsried und Starnberg. Die Immobilie selbst hat einen unverbaubaren Seeblick und liegt, zurückversetzt, an der Seeshaupter Straße.

Freizeitmöglichkeiten (Tennis, Reiten, Segeln, Skifahren, Wandern, Golfen etc.) sowie die nächstgelegenen Wald- und Wiesenwege liegen mehr oder weniger direkt vor der Haustüre. Die nächstgelegene Bademöglichkeit nebst Surf- und Segelschule sowie einem Kiosk ist nur rund 200 m entfernt.

Geschäftes des täglichen Bedarfs befinden sich in Seeshaupt, mit dem Pkw in ca. 5 Minuten zu erreichen.

# Objekt

Die hier angebotene, exklusive Penthouse-Wohnung mit einem beeindruckenden Ausblick auf den Starnberger See liegt im 2. Ober- / Dachgeschoss eines 5-Parteien Hauses im „Holzpalais Starnberger See“, Baujahr 2023, in Münsing, St. Heinrich.

In der 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit bodentiefen Balkonelementen sind die Raumhöhen bis unter das Dach geöffnet. Das Penthouse verfügt über eine exklusive Ausstattung, beispielsweise mit hochwertigem Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen, Fußbodenheizung, einer hochwertigen Einbauküche mit Küchenblock nebst Marken-Einbaugeräten, Naturstein in den Bädern und einem vielfältig programmierbarem Bedienfeld für sämtliche, steuerbaren Geräte innerhalb der Wohnung.

Vom Eingangsbereich – Zugang in die Wohnung ist über den Aufzug oder das Treppenhaus möglich – betritt man den hellen und großzügigen Wohnbereich und darüber den sogenannten grossen „Seebalkon“ mit einem atemberaubenden Blick auf den Starnberger See. Linker Hand befindet sich das grosse Schlafzimmer mit reichlich Stellfläche für Kleiderschränke, dem Bad en Suite als auch die angrenzende Ankleide.

Rechts vom Eingangsbereich befindet sich in Verlängerung des Wohnbereichs die schöne und hochwertige Einbauküche mit Küchenblock und großzügigem Essbereich, als auch das zweite Schlaf- / Gästezimmer oder Büro. Das Gäste-WC bietet eine weitere Dusche sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Ein außergewöhnlich grosser und auch beheizter Keller-/Hobbyraum sowie zwei Einzelstellplätze (1 davon mit Wallbox) in der Tiefgarage sowie ein Außenstellplatz gehören zur Wohnung.

# Ausstattung

Die drei, im Jahr 2023 fertiggestellten, Wohnhäuser wurden in höchster Wohnqualität in einer gesundheitsfördernden Bauweise, unter anderem aus „Thoma Holz 100“ erbaut. Die Außenwände des Kellers und der Tiefgarage sind aus Stahlbeton und Mauerwerk, die Außenwände der Obergeschosse als Vollholzwände, errichtet. Vereinzelt Wände auch innerhalb der Wohnung sind aus hochwertigem Fichten- und Zirbenholz und tragen zu einem erhöhten Wohn-, Lebens- und Schlafkomfort bei.

Das bietet das verwendete Bausystem mit Holz:

Leimfreie atmende Außenwände aus Holz

Hervorragendes Raumklima durch ausgewählte Innenwände aus Holz

Beste Basis für einen tiefen, gesunden Schlaf

Natürliches Temperaturmanagement durch die verwendeten Holzelemente

Ausstattung Innenausstattung:

- Niedertemperatur-Fußboden-Heizsystem
- Hochwertige Elektroausstattung
- Vismann-Wärmepumpe und Solaranlage
- Holzfenster mit Dreifachverglasung und hohen Schallschutzwerten
- Fensterbretter und Fensterlaibungen aus Holz
- Elektrisch steuerbarer Sonnenschutz
- Massivholzparkett
- Aufzug, bei dieser Wohnung direkt bis in die Wohnung
- Badkeramik und Armaturen von namhaften Markenherstellern
- Geräumige helle Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Häusern und Ladestationen

# Energieausweis

Energieausweistyp:

Bedarfsausweis

Ausstelldatum:

03.07.2023

Gültig bis:

02.07.2033

Baujahr des Gebäudes:

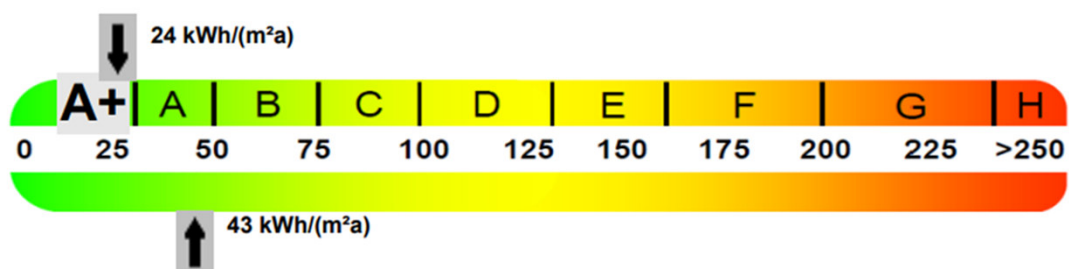
2022

Wesentlicher Energieträger:

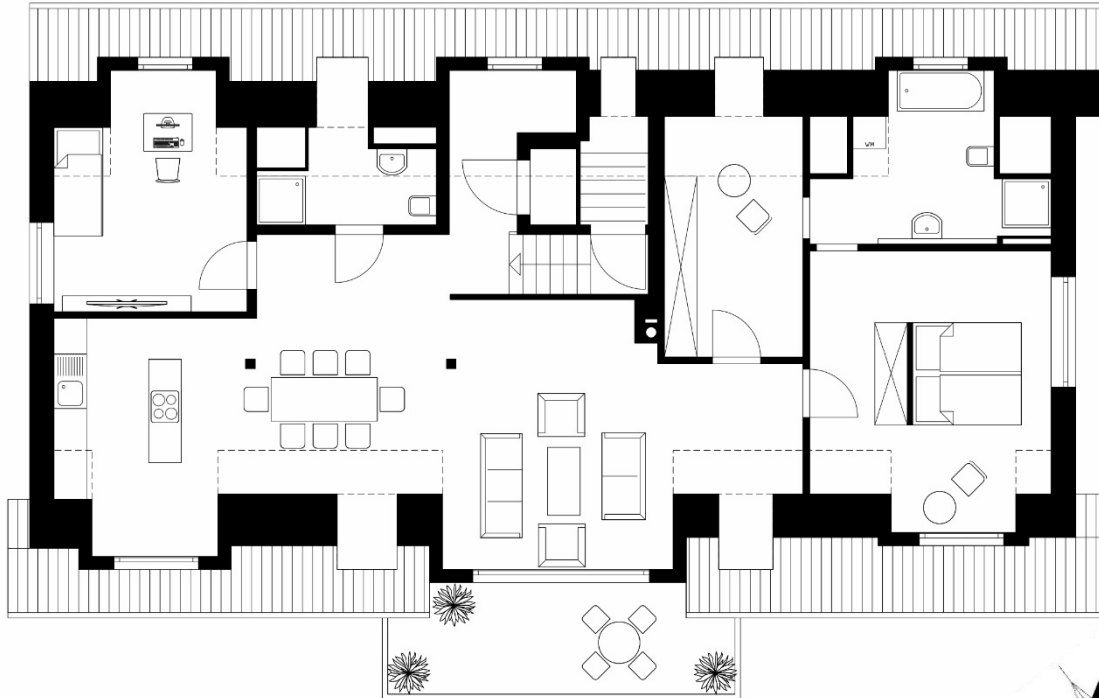
Strommix (Wärmepumpe)

Endenergieverbrauch:

24 kWh/(m<sup>2</sup> a)



# Grundriss



# Bilder der Wohnung



# Bilder der Immobilie



Wir führen ausschließlich Einzelbesichtigungen durch. Virtuelle Besichtigungen und Videobesichtigungen können auf Anfrage erfolgen.

Sämtliche Bilder und Dokumente in diesem Exposé sind unser Eigentum und dürfen nicht durch Dritte verwendet beziehungsweise an Dritte weitergegeben werden.

Dieses Exposé dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten.

Diese Immobilie wird im exklusiven Alleinauftrag angeboten.



be | immobilien . Carl-Miller-Weg 29 . 83700 Rottach-Weißach  
Telefon 08022 . 663 99 05 - Telefax 08022 . 663 99 06 - Mobil 0172 . 824 66 13  
Email [info@be-immo.de](mailto:info@be-immo.de)



## **Allgemeine Geschäftsbedingungen:**

Mit Verwendung unserer Angebote, insbesondere einer diesbezüglichen Kontaktaufnahme, kommt zwischen be | immobilien (im Folgenden: Makler) und dem Interessenten (im Folgenden: Kunde) ein Maklervertrag zustande, für den die folgenden allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten:

### **1. Angebote**

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers beziehungsweise des Vermieters. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen kann der Makler für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Verkäufers/Vermieters keine Gewähr übernehmen.

### **2. Maklerprovision**

Bis zum Erwerb einer Immobilie arbeitet der Makler für den Kunden kostenfrei. Erst mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kunde dem Makler für den Nachweis beziehungsweise die Vermittlung eine Maklerprovision aus dem Gesamtkaufpreis. Dem Abschluss eines Kaufvertrages steht jeder andere Erwerb gleich, wie beispielsweise Zuschlag bei einer Versteigerung, Erwerb eines Gesellschaftsanteils etc. be | immobilien ist uneingeschränkt berechtigt - auch provisionspflichtig - für den anderen Vertragsteil tätig zu werden.

### **3. Vorkenntnis**

Weist der Makler ein Objekt nach, das dem Kunden bereits bekannt ist, sollte dies der Kunde spätestens innerhalb von 5 Tagen mit Angabe der Informationsquelle schriftlich mitteilen und die Vorkenntnis auf Verlangen des Maklers belegen.

### **4. Weitergabeverbot**

Sämtliche Informationen des Maklers über ein Objekt sind vertraulich und ausschließlich für den Kunden persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Verstößt der Kunde gegen dieses Weitergabeverbot und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so schuldet der Kunde Schadensersatz in Höhe der Maklerprovision zuzüglich Mehrwertsteuer.

### **5. Haftung**

be | immobilien haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

### **6. Datenschutz**

Der Kunde willigt ein, daß der Makler Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet, nutzt und diese im erforderlichen Umfang an Dritte übermittelt.

### **7. Salvatorische Klausel / Schriftform**

Bei Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen bleiben die übrigen davon unberührt und werden durch wirksame mit gleichem oder ähnlichem Regelungsgehalt ersetzt. Änderungen und Ergänzungen des Maklervertrages oder dieser Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.

(Stand März 2020)