





📍 Weßling – Fünfseenland

NEUBAU / ERSTBEZUG: STYLISCHE HAUSHÄLFTE MIT TOP- AUSSTATTUNG UND SAUNA

Atemberaubende Glasflächen mit Panoramablick in die Landschaft, Lichtfülle und ein familienfreundlicher Grundriss prägen dieses hochkarätige Domizil. Die bauhausinspirierte Architektur lebt von klarer Formensprache und stammt von dem renommierten Münchner Büro Jacob & Spreng Architekten. Neben der hohen Bauqualität ist die technisch und energetisch erstklassige Ausstattung zu erwähnen.

Das flexible, familiengerechte Raumkonzept erstreckt sich über ca. 208 m² und umfasst einen großzügigen, sonnendurchfluteten Koch-/Essbereich, ein weitläufiges Wohnzimmer, vier (Schlaf-)Zimmer und drei Bäder. Ein Saunabereich vermittelt entspanntes Spa-Feeling. Mit sonniger Südausrichtung präsentieren sich eine großzügige Terrasse mit anschließendem Garten und traumhafter Aussicht.

Die Ausstattung spiegelt besonderes Stil- und Trendespür wider. Eine elegante Schreiner-Küche mit umfangreicher Geräteausstattung, geölte Eichendielen mit Fußbodenheizung und „Natural Cooling“, ein Holzkamin und puristische Badgestaltung mit Design-Objekten schaffen ein exklusives Wohnumfeld. Besonders hervorzuheben ist die aufwändige innovative Haus- und die innovative Energietechnik, die dieses Objekt nahezu autark macht. Geheizt wird umweltfreundlich mit Erdwärme; eine Photovoltaik-Anlage mit Pufferspeicher produziert eigenen Strom. Die zentrale Be- und Entlüftungsanlage sorgt für ein gesundes Raumklima und wirkt sich ebenfalls ressourcenschonend aus. Hinzu kommen eine Wasserenthärtungsanlage, ein Zahlencode-Zugang und weitere technische Annehmlichkeiten. Eine Garage und zwei Außenstellplätze ergänzen dieses äußerst attraktive Domizil, das hohe Ansprüche an Wertigkeit, Ästhetik und Komfort erfüllt. Den idyllischen Weßlinger See erreicht man mit wenigen Schritten.

OBJEKTDATEN

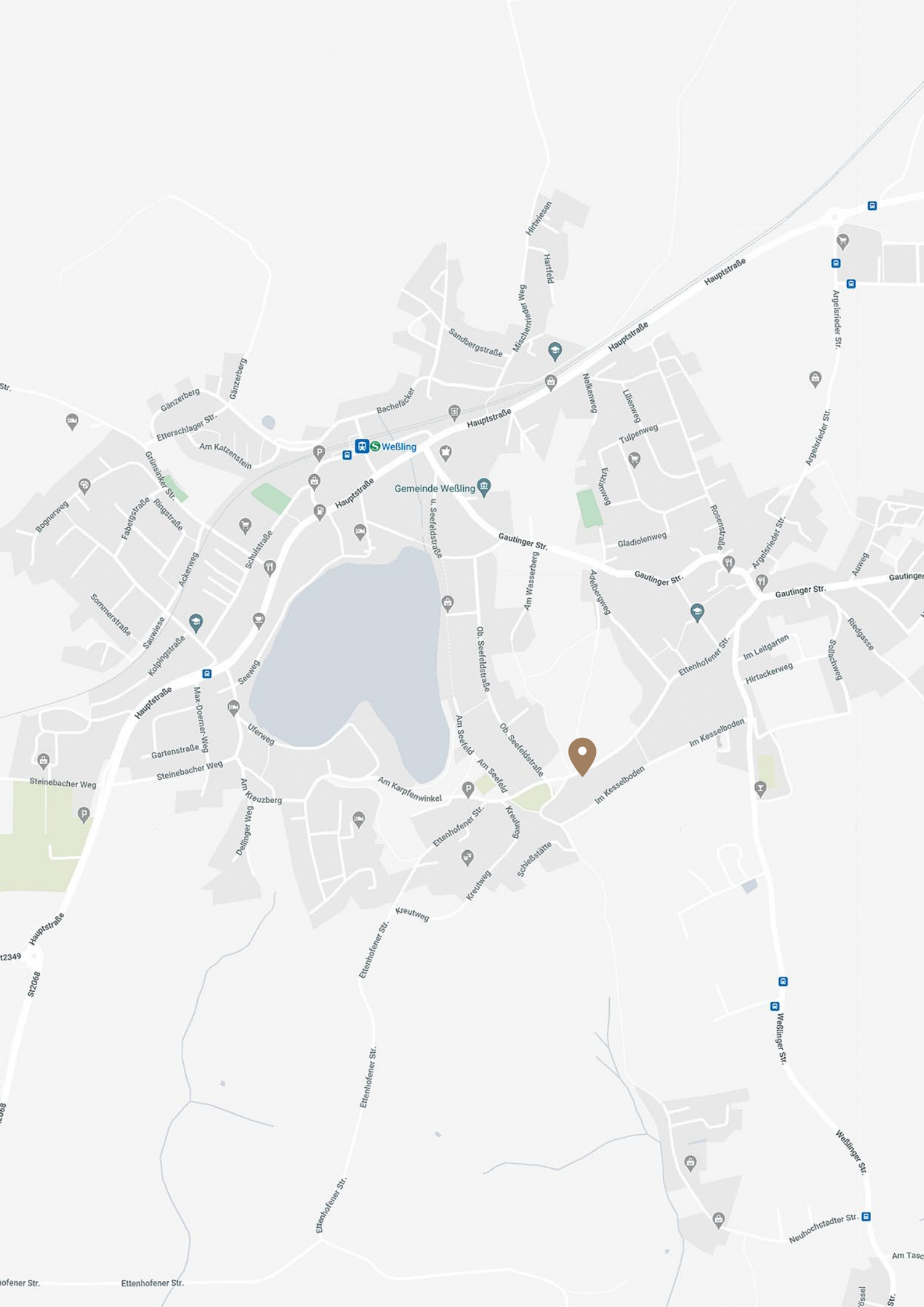
Grunddaten	
Objekt	HS 1376
Adresse	Ettenhofener Straße 37, 82234 Weßling
Baujahr	2021
Zustand	Erstbezug
Verfügbar	nach Absprache
Flächenaufstellung	
Grundstück	375 m²
Wohnfläche	ca. 208 m² *
Nutzfläche	ca. 270 m²
Raumangebot und Ausstattung	
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Gäste-WC	1
Einbauküche	ja, Schreinerküche
Lift	nein
Terrasse, Garten, Balkon	Südostgarten mit Terrasse, 1 Dachterrasse
Schwimmbad / Pool	nein
Sauna	ja
Stellplätze / Garage	1 Einzelgarage + 2 Außenstellplätze
Heizung und Energie	
Heizung/EnEV	Erdwärme-Wärmepumpe; EA-B 15,5 kWh/m², EEK: A+
Kaufpreis	
Kaufpreis	€ 2.590.000
Käuferprovision	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

* In dieser Wohnflächenangabe sind teilweise Flächen eingerechnet, die bauordnungsrechtlich nicht als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind, z.B. als Hobbyraum. Details entnehmen Sie bitte der Wohnflächenaufstellung.



Oben: Die durchdachte Schreinerküche wurde auf handwerklich höchstem Niveau realisiert

Unten: Geräumiges Entree mit Gäste-WC und begehrter Garderobe



LAGEBESCHREIBUNG

Das oberbayerische Fünfseenland zählt zu den idyllischsten Regionen Deutschlands. Nur ca. 20 Kilometer von München entfernt, findet man hier ein niveauvolles Publikum, einen überdurchschnittlichen Lebensstil und ein einmaliges Sportangebot von Golf über Wandern, Rad- und Ski-fahren bis hin zum Segeln. Die Gemeinde Weißling liegt im Kreis Starnberg und bietet seinen etwa 5.600 Einwohnern eine sehr gute, familienfreundliche Infrastruktur und ein intaktes Sozialleben. Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Lage mit weitem Panoramablick über Felder und Wiesen, nur wenige Schritte vom See entfernt.

Im Ort sind alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Ein gehobenes Shopping-Angebot, Restaurants sowie Ärzte vieler Fachrichtungen stehen im nahen Starnberg zur Auswahl. Zu der renommierten Munich International School (MIS) auf Schloss Buchhof verkehrt ein Schulbus. Der nur wenige Schritte entfernte Weißlinger See, eine Tennisanlage, Reitställe und der nahe Golfclub Wörthsee tragen zu dem hohen Freizeitwert Weißlings bei. Auch der Ammer- und der Starnberger See mit ihren traumhaften Segelrevieren sind schnell erreicht. Mit der S-Bahnhaltestelle „Weißling“ ist eine optimale, bequeme Verbindung in die Münchner City vorhanden.

Informationen

	Lage des Objekts
	Oberpfaffenhofen (Linie 955), ca. 9 Minuten zu Fuß
	Weißling (S8), ca. 5 Minuten per Rad oder mit dem Bus (Linie 955)
	HBF München, ca. 28,1 km mit dem PKW, ca. 53 Minuten mit der S-Bahn
	Ca. 55,8 km mit dem PKW, ca. 82 Min. mit der S-Bahn (Weißling)
	Autobahnanschluss A96, ca. 3,4 km mit dem PKW



Die Küche mit anschließendem Essplatz begeistert durch den weiten Panoramablick

OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese Haushälfte wird von anspruchsvoller Architektur geprägt. Besonderes Augenmerk galt der hochwertigen, stimmigen Ausstattung. Große Glasfronten, Holz und cleane Oberflächen verschmelzen zu einem stimmigen Ganzen, das zeitlose Modernität vermittelt. Dank der Hanglage bietet dieses Domizil drei sonnenerfüllte Geschosse.

Erdgeschoss In einem hellen, geräumigen Eingangsbereich können Gäste in Empfang genommen werden. In der begehbaren Garderobe und einem zusätzlichen Einbauschränk ist reichlich Platz vorhanden. Ein Gäste-WC komplettiert dieses Entree.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist der weitläufige Kochbereich, an den sich ein Essplatz mit atemberaubendem Panoramablick in die Landschaft anschließt. Auf der gesamten Hausbreite lässt eine Fensterfläche über zwei Geschosse ein Maximum an Licht einströmen und schafft ein herrlich transparentes Ambiente. Die Glasbrüstung verstärkt diesen faszinierenden Effekt. So werden die Natur und der Himmel zu einem Teil des Wohnerlebnisses.

Mit puristischen Fronten und einer weißen Keramik-Arbeitsfläche fügt sich die Schreinerküche perfekt in das hochklassige Umfeld ein. Eine Koch- und Essinsel sowie die umfangreiche Geräteausstattung unterstreichen den außergewöhnlichen Anspruch dieser Immobilie. Ein Abstell-/Vorratsraum bietet praktische Nutzflächen.



Oben: Das Erdgeschoss vereint Kochen und Essen mit einer traumhaften Aussicht

Unten: Die Sonnenterrasse lädt zu Mahlzeiten im Garten ein





Gartengeschoss Hier präsentiert sich ein mit ca. 56 m² sehr großzügiger Wohnbereich. Die frei schwebende Treppe setzt ein interessantes architektonische Statement und bildet einen puristischen Blickfang. Maßeinbauten schaffen Stauraum; ein Kamin sorgt für Behaglichkeit. Beeindruckende Glasfronten heben die Grenze zwischen drinnen und draußen auf und eröffnen einen angenehmen Blick in den Garten.

Hinzu kommt im Gartengeschoss ein Gäste- und/oder Arbeitszimmer, das durch eine raumhohe Glasfront ebenfalls viel Licht erhält und Gartenzugang besitzt.

Ein weiteres Highlight ist der Saunabereich mit hotelähnlichem Spa-Feeling. Die Sauna mit Panoramafenster wird durch ein Duschbad und ergänzt. Komplettiert wird das Gartengeschoss durch einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einem zusätzlichen Technikraum.



Oben: Weitläufigkeit und repräsentatives Ambiente prägen den Wohnbereich mit Kamin

Unten: Sauna mit Panoramafenster und anschließendem Dusch-/Relaxbereich



Die weite Aussicht über die Landschaft ist Teil des Masterschlafzimmers

Obergeschoss Der Masterbereich präsentiert sich als ruhiger, in sich geschlossener Rückzugsort. Er besteht aus einem Schlafzimmer mit anschließender Dachterasse und einem Duschbad.

Zwei weitere, sehr attraktive Räume lassen sich flexibel nutzen. Sie sind bestens geschnitten und mit jeweils ca. 12 m² quasi gleichwertig. Komfortabel mit Wanne, bodengleicher Dusche und Doppel-Waschtisch ausgestattet, zeigt sich ein zweites Bad.

Außenanlagen Im Anschluss an das Haus erstreckt sich ein professionell geplanter und zauberhaft angelegter Garten. Eine Kebony-Terrasse mit Bodenstrahlern geht in eine Rasenfläche über. In einem modernen Gerätehaus steht reichlich Stauraum zur Verfügung.

Eine Einzelgarage mit funkgesteuertem Tor, Wallbox-Vorrichtung und Deckenspots komplettiert dieses Architektenhaus. Im Außenbereich sind zwei weitere Stellplätze vorhanden.



Oben: Flexibel als zweites Kinder- oder Gästezimmer nutzbarer Raum im Obergeschoss

Unten: Mit zwei Fenstern präsentiert sich das Kinderzimmer lichtdurchflutet



AUSSTATTUNG

- › **Eichen-Dielenparkett** im gesamten Haus, ausgenommen Eingangsbereich, Bäder und Saunabereich (hier großformatiger Feinstein der Firma Porcelanosa)
- › **Freischwebende Treppe** mit Glaswand ins Gartengeschoss
- › **Holzbetriebener Heizkamin** im Gartengeschoss
- › **Fußbodenheizung und -kühlung** („Natural Cooling“) im gesamten Haus, separat regulierbar über Raumthermostate
- › **Schreinerküche** mit mattweißen grifflosen Fronten, weißen Keramik-Arbeitsflächen und Eichen-Esstheke, ausgestattet mit breitem Flächen-induktions-Kochfeld einschl. Kochfeldabzug (Bora), Backofen, Kühl-Gefrier-Kombi, Weinkühlschrank, Geschirrspüler, Wärmeschublade (alles Miele), integrierter Spüle und Spots
- › **Master-Duschbad**, ausgestattet mit bodengleicher Rain-Dusche, Doppel-Waschtisch (Alape) einschl. weißem Unterschrank, Unterputz-Armaturen (Dornbracht „Meta“) und beleuchtetem Spiegel, separatem WC (Duravit)
- › **Hauptbad**, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Rain-Dusche, Doppel-Waschtisch (Alape) einschl. weißem Unterschrank, Unterputz-Armaturen (Dornbracht „Meta“) und beleuchtetem Spiegelschrank, WC (Duravit), Deckenspots und Oberlicht einschl. LED-Lichtband
- › **Gäste-WC**, ausgestattet mit Alape-Becken, weißem Unterschrank, Unterputz-Armaturen (Dornbracht „Meta“), WC (Duravit), beleuchtetem Spiegel und Deckenspots



Hochklassige Schreinerküche mit umfangreicher Geräteausstattung



Durch ein Oberlicht erhält das Bad im Obergeschoss zusätzliches Tageslicht

- › Raumhohe Innentüren mit mattweißem Finish (Josko), wandbündig und rahmenlos
- › Hochwertige Holz-/Alufenster (Güthler) mit 3-facher Verglasung und Pilzzapfen-Verriegelung
- › Metall-Raffstores (Warema) mit Funksteuerung (Somfy)
- › Dimmbare Deckenbeleuchtungen in nahezu allen Räumen (nicht dimmbar in den Bädern)
- › Putzbündig integrierte Sockelleisten
- › Deckenbündig integrierte Vorhangschienen
- › Indirekt beleuchteter Handlauf ins Obergeschoss
- › Elegante Maßeinbauten: Garderobenschränke und begehbare Schrank; Regal-/Schränkeinbauten im Wohnbereich
- › LAN-Verkabelung und TV-Anschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen
- › Zentrale Be- und Entlüftungsanlage (Viessmann)
- › Sauna (Silgmann „Performa“) im Gartengeschoss mit Panorama-verglasung und Deckenspots

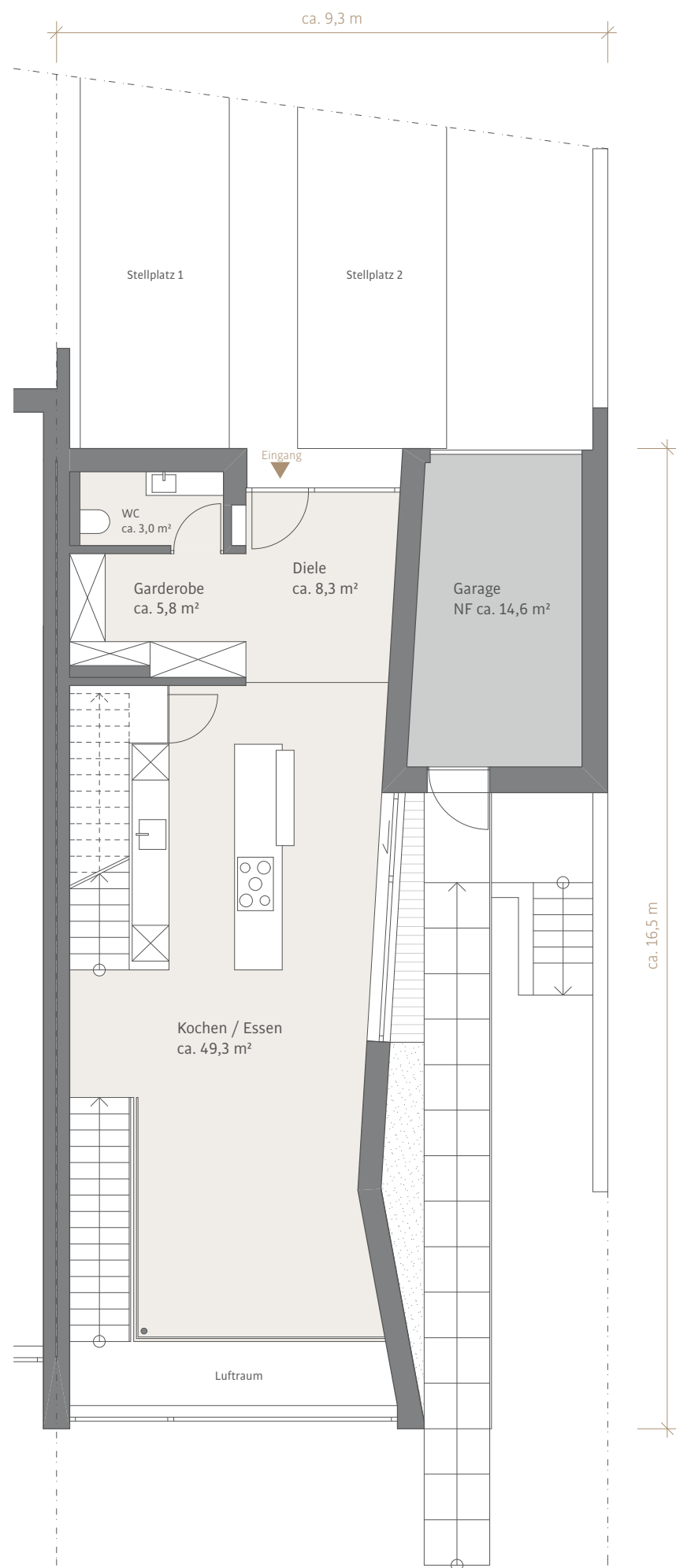
- › Wasserenthärtungsanlage (BWT)
- › Zahlencode-Zugangssystem an Haustüre und Garagentüre
- › Sicherheits-Haustür mit Motorschloss und 3-facher Bolzenverriegelung
- › Video-Gegensprechanlage mit Displays im Erd- und im Gartengeschoss
- › Einzelgarage mit funkgesteuertem Tor, Wallbox-Vorrichtung, gefliestem Boden, Deckenspots, mehreren Steckdosen und Gartenausgang
- › Zwei Außenstellplätze
- › Paket-Box im Außenbereich
- › Erd-Wärmepumpe
- › Photovoltaik einschl. Batterie-Speicher
- › Weitere Details sind der ausführlichen Baubeschreibung zu entnehmen.



Ein Duschbad en suite ergänzt das Masterschlafzimmer



Das Doppelhaus präsentiert sich zur Straßenseite zeitlos-elegant



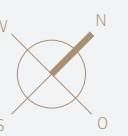
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

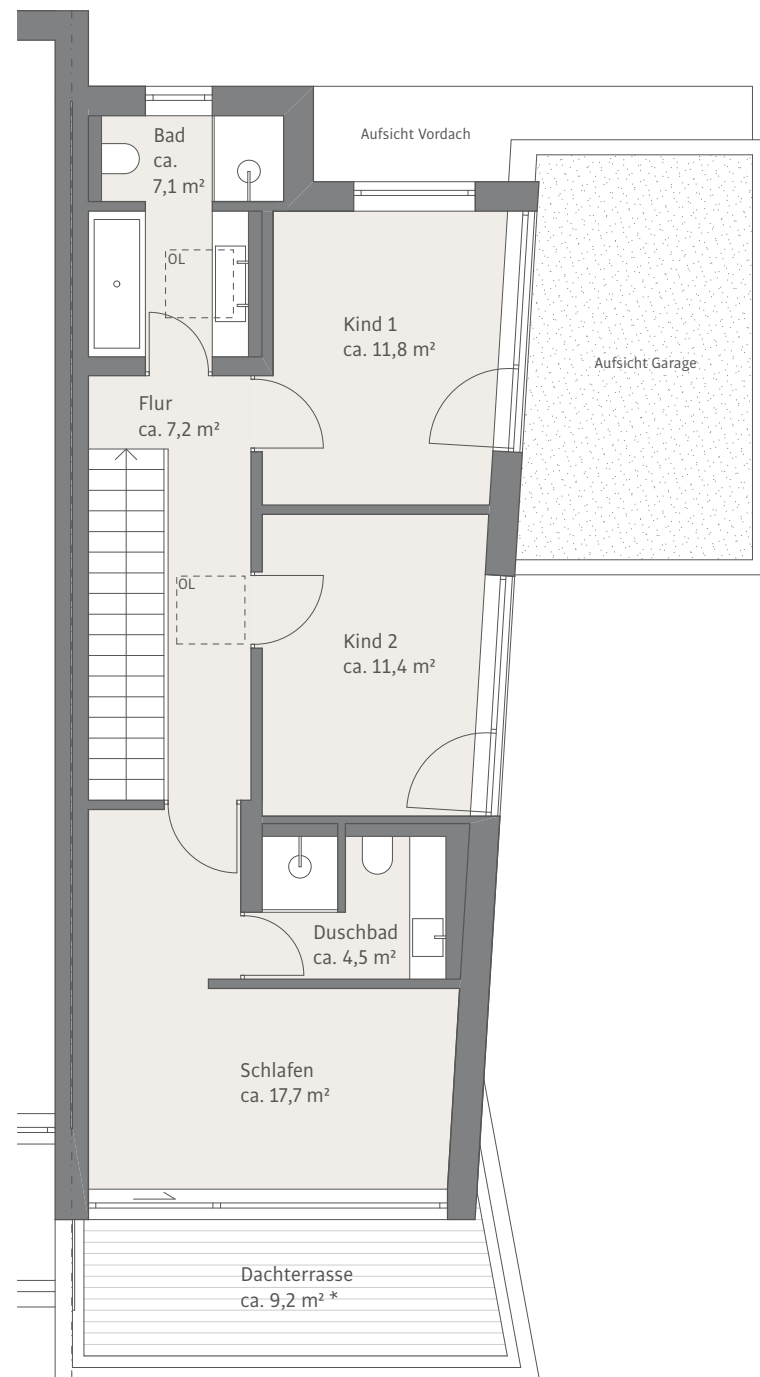
	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	66,4	14,6	81,0
Diele	8,3		8,3
Garderobe	5,8		5,8
WC	3,0		3,0
Kochen / Essen	49,3		49,3
Garage		14,6	14,6
Gesamt Erdgeschoss	66,4	14,6	81,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

Maßstab 1:100

NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,65 m





GRUNDRISS OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Obergeschoss	64,3	4,6	68,9
Flur	7,2		7,2
Bad	7,1		7,1
Kind 1	11,8		11,8
Kind 2	11,4		11,4
Duschbad	4,5		4,5
Schlafen	17,7		17,7
Dachterrasse zu 1/2	4,6	4,6	9,2
Gesamt Obergeschoss	64,3	4,6	68,9

Alle Flächen sind Circa-Angaben

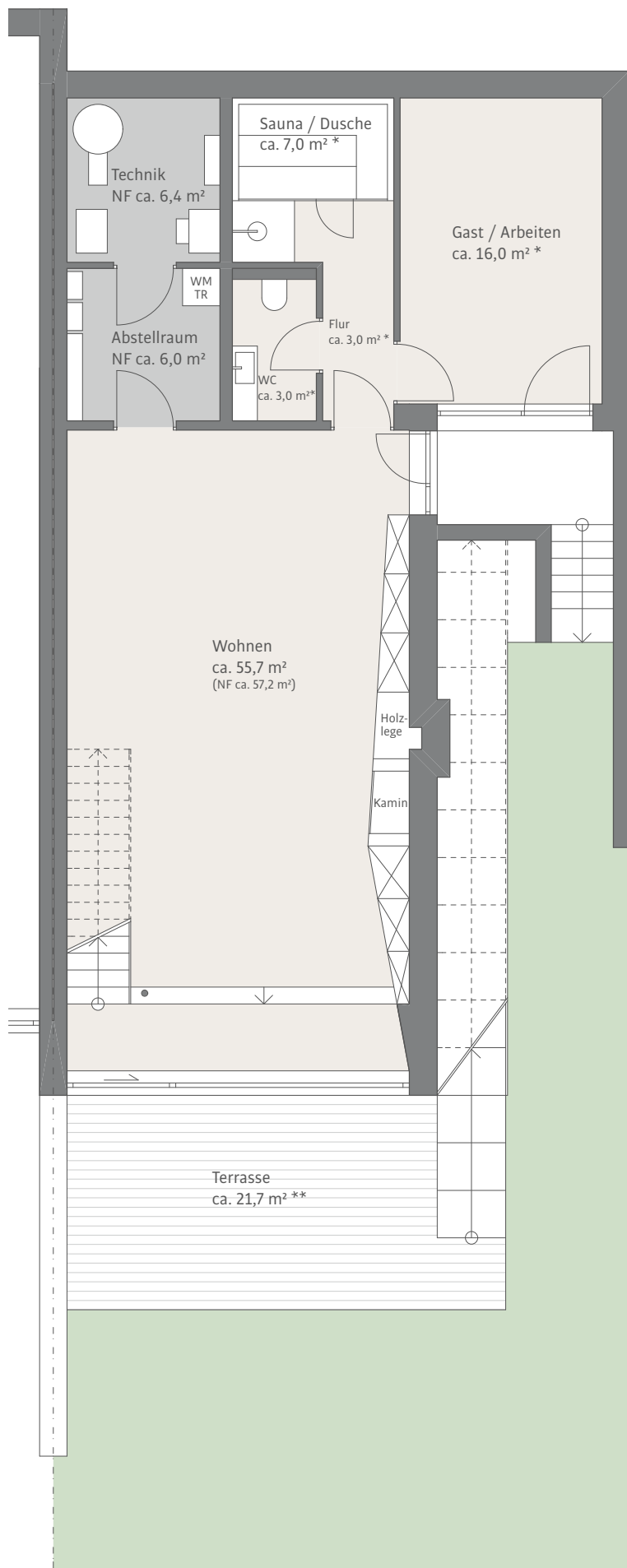
Maßstab 1:100

* = zu ½ in Wfl.

OL = Oberlicht

Raumhöhen von bis zu 2,50 m





* Die Räume im Kellergeschoss sind zu ½ in die Wohnfläche eingerechnet. Diese Räume sind bauordnungsrechtlich nicht als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Hobbyraum.

GRUNDRISS GARTENGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Gartengeschoss	77,4	42,9	120,3
Wohnen	55,7	1,5	57,2
Flur zu ½	1,5	1,5	3,0
WC zu ½	1,5	1,5	3,0
Sauna / Dusche zu ½	3,5	3,5	7,0
Gast / Arbeiten zu ½	8,0	8,0	16,0
Abstellraum		6,0	6,0
Technik		6,4	6,4
Terrasse zu ⅓	7,2	14,5	21,7
Gesamt Gartengeschoss	77,4	42,9	120,3

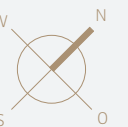
Maßstab 1:100

* = zu ½ in Wfl.

** = zu ⅓ in Wfl.

NF = Nutzfläche

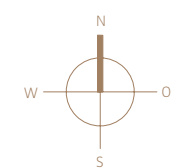
Raumhöhen ca. 2,65 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	66,4	14,6	81,0
Obergeschoss	64,3	4,6	68,9
Gartengeschoss	77,4	42,9	120,3
Gesamt	208,1*	62,1	270,2

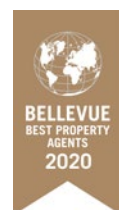
Alle Flächen sind Circa-Angaben



Maßstab 1:1000

RIEDEL FÜHRT SIE ZUR ERFOLGREICHEN TRANSAKTION

- 1 **Präzise Wertermittlung**
Unsere einzigartige Marktkenntnis äußert sich in professionellen und transparenten Bewertungen im Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertverfahren, die unsere Sachverständigen erstellen.
- 2 **Aufwändige Präsentation**
Nach der sorgfältigen Prüfung und Aufbereitung der Objektunterlagen erarbeiten wir ein ausführliches Exposé mit professionellen Fotos, innovativen Drohnenbildern und 3D-Ansichten, neu gezeichneten Grundrissen und redaktionellen Texten.
- 3 **Vermarktung an Stamm- und Neukunden**
Die direkte Ansprache potentieller Käufer aus unserer rund 40.000 Kunden umfassenden Datenbank führt bereits in über 50 % der Fälle zum Erfolg. Darüber hinaus präsentieren wir die uns anvertrauten Objekte nach Absprache mit dem Eigentümer in den führenden Web-Portalen und in den relevanten Medien.
- 4 **Einzelbesichtigung mit unseren Verkaufsexperten**
Besichtigungen werden durch unsere kompetenten Verkaufsexperten geführt. Dabei informieren wir die Interessenten umfassend über alle Aspekte der Immobilie.
- 5 **Notartermin und Übergabe**
Wir prüfen vorab die Bonität des Kaufinteressenten und stimmen den Kaufvertrag zwischen Käufer und Verkäufer ab. Ein sorgfältig vorbereiteter und von uns begleiteter Notartermin sichert einen erfolgreichen Abschluss.



IHRE ANSPRECHPARTNER



Karin Schlapka

Verkauf und Vermietung
Büroleiterin Gräfelfing

Büro Gräfelfing
Bahnhofstraße 77
82166 Gräfelfing

+49 (0) 89 15 94 55 - 22
karin.schlapka@riedel-immobilien.de



Markus Riedel

Geschäftsführender Gesellschafter
Diplom-Kaufmann

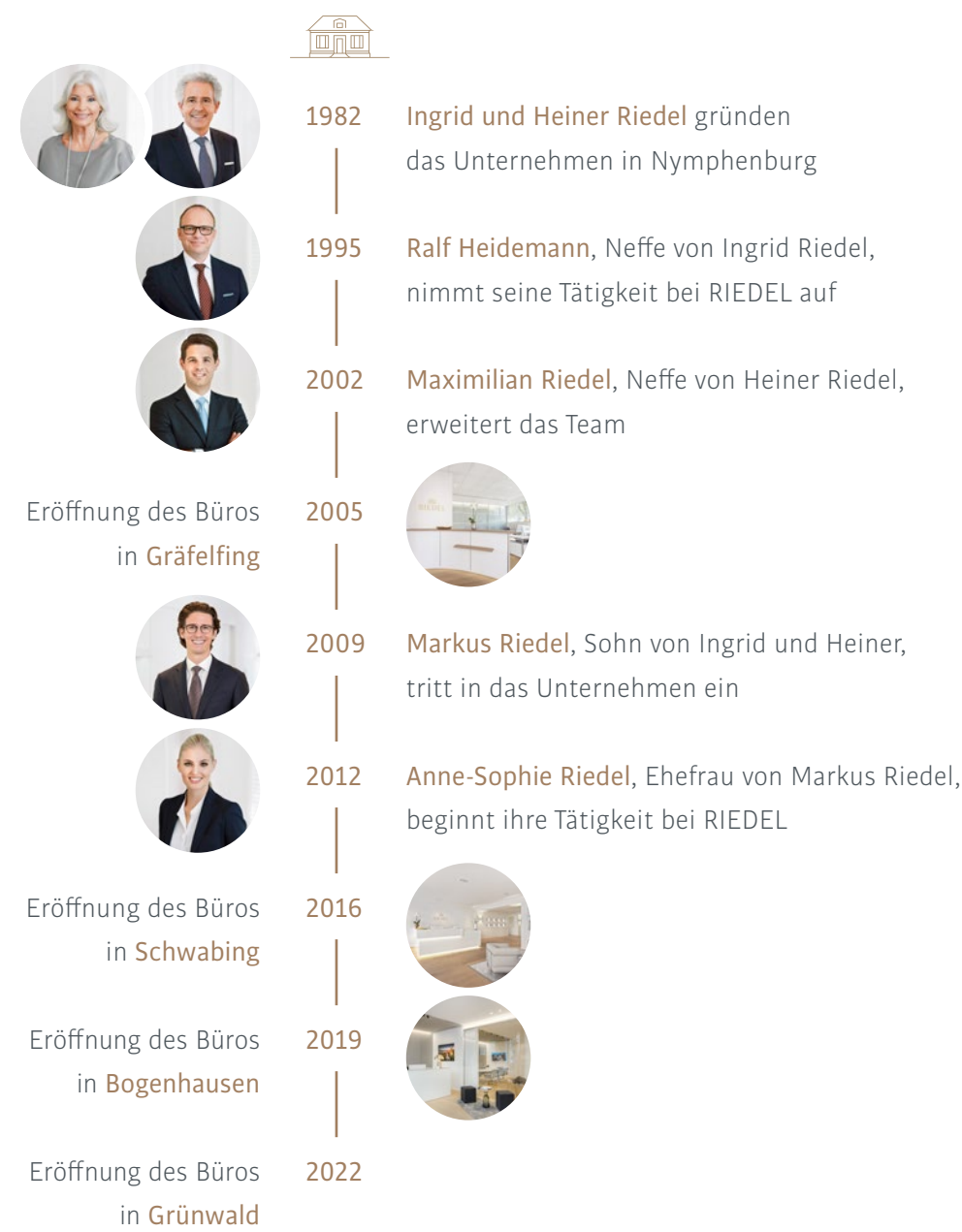
Büro Nymphenburg
Tizianstraße 50
80638 München

+49 (0) 89 15 94 55 - 14
markus.riedel@riedel-immobilien.de

Nymphenburg – Schwabing – Bogenhausen – Gräfelfing – Grünwald

riedel-immobilien.de

DIE UNTERNEHMENSGESCHICHTE VON RIEDEL



Seit der Gründung im Jahr 1982 hat sich RIEDEL zu einem erfolgreichen Familienbetrieb entwickelt. Mit Markus Riedel, dem Sohn der Firmengründer sowie Ralf Heidemann und Maximilian Riedel, beide Neffen von Heiner und Ingrid Riedel, gehört inzwischen schon die nächste Generation zum Führungsteam. Auch das erfahrene Team aus ca. 50 langjährigen Mitarbeitern prägt unsere Firmenkultur.

UNSERE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN RIEDEL Immobilien GmbH und RIEDEL Vermittlungs GmbH

Mit Verwendung unserer Angebote, insbesondere diesbezüglicher Kontaktaufnahme, kommt zwischen der RIEDEL Immobilien GmbH oder der RIEDEL Vermittlungs GmbH (im Folgenden: Makler) und dem Interessenten (im Folgenden: Kunde) ein Maklervertrag zustande, für den folgende Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten:

- 1. Maklerprovision**
Mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kunde dem Makler für den Nachweis bzw. die Vermittlung eine Maklerprovision aus dem wirtschaftlichen Gesamtkaufpreis. Wird der Makler für beide Parteien des Kaufvertrages tätig und ist der Käufer Verbraucher, so schulden Käufer und Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe, § 656 c BGB. Dem Abschluss eines Kaufvertrages steht jeder andere Erwerb des wirtschaftlich gewollten gleich wie z.B. Zuschlag in der Versteigerung, Erwerb eines Gesellschaftsanteils, etc. Der Makler wird in der Regel auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Bei Vermietungsgeschäften erhebt der Makler seine Provision ausschließlich vom Vermieter.
- 2. Angebote**
Alle Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Die objektbezogenen Angaben beruhen auf Informationen, die dem Makler vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen kann der Makler für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Verkäufers/Vermieters keine Gewähr übernehmen.
- 3. Vorkenntnis**
Weist der Makler ein Objekt nach, das dem Kunden bereits bekannt ist, ist dieser verpflichtet, den Makler unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen und die Vorkenntnis auf Verlangen des Maklers anhand von Dokumenten zu belegen.
- 4. Weitergabeverbot**
Sämtliche Informationen des Maklers über das Objekt, die er im Rahmen seiner Tätigkeit erbringt, sind ausschließlich für den Kunden bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. 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 zzgl. 19 % MwSt.

- 5. Haftung**
Der Makler und seine Mitarbeiter haften unbeschränkt bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Hauptpflicht ist die Haftung des Maklers der Höhe nach begrenzt auf vorhersehbare und typische Schäden.
- 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. Urheber- und Leistungsschutzrechte**
Die auf unserer Website (riedel-immobilien.de) veröffentlichten Inhalte, insbesondere Texte, Bilder, Objektfotos und Grafiken, unterliegen dem deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht. Jede vom deutschen Urheber- und Leistungsschutzrecht nicht zugelassene Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Anbieters oder jeweiligen Rechteinhabers. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Inhalte und Rechte Dritter sind dabei als solche gekennzeichnet. Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Inhalte, Objektbilder oder kompletter Seiten ist nicht gestattet und strafbar. Die Darstellung unserer Website in fremden Frames ist nur mit schriftlicher Erlaubnis zulässig.
- 8. 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.