



Objekt: 7292

## WENDELSTEIN III

**Exklusive Landhaus-Villenhälfte im Premiumsegment in  
Bayrischzell / Haus 2**

**- Beeindruckender Bergpanoramablick**

**- Beste Wohnlage**

Wendelsteinstraße 3, 83735 Bayrischzell

## Daten

<b>ImmoNr</b>	7292
<b>Straße</b>	Wendelsteinstraße
<b>Hausnummer</b>	3
<b>PLZ</b>	83735
<b>Ort</b>	Bayrischzell
<b>Wohnfläche</b>	ca. 229 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	7
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	bis zu 6 Schlafzimmer möglich
<b>Anzahl Badezimmer</b>	3
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 511 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	3 (in jedem Badezimmer)
<b>Befeuernng</b>	Luft-Wärmepumpe mit Pufferspeicher und Frischwasseranlage
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Etagenzahl</b>	3 (Garten-, Eingangs und Dachgeschoss)
<b>Stellplätze</b>	2 Einzelstellplätze im Carport
<b>Balkon</b>	Ja, umlaufender Südwest-Balkon
<b>Terrasse</b>	Ja, große Südterrasse zum Garten
<b>Unterkellert</b>	Ja / durch leichte Hanglage / Garten- und Kellergeschoss
<b>Kamin</b>	Kaminofen ist im Angebot bereits inkludiert
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Bauweise</b>	Ökologischer Holzrahmenbau mit massivem Vollholzkern
<b>Küche</b>	Maßgefertigte Schreinerküche mit Geräten von Markenherstellern
<b>Gäste WC</b>	Ja, im Gästebad
<b>Kaufpreis</b>	2.240.000,00 €
<b>Käuferprovision</b>	1,79% inklusive 19% Umsatzsteuer

**Ihr Ansprechpartner:** Michael Kneissl +49.171.7333993 [m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

## Beschreibung

### WENDELSTEIN III

#### Exklusive Landhaus-Villenhälfte im Premiumsegment in Bayrischzell

- Beeindruckender Bergpanoramablick
- Beste Wohnlage
- Ausblick über Bayrischzell hinweg in die atemberaubende Bergwelt
- Ausführung als ökologisch hochwertiger Holzrahmenbau mit Vollholzkern und Holzfaserdämmung
- Höchste Qualität garantiert durch die Nr. 1 im ökologischen Holzhausbau: GRUBER.HAUS
- Verwendung regionaler Materialien ohne Einsatz von Bauchemie
- Natürliche Perfektion und Nachhaltigkeit
- Sonnige Süd-Terrasse mit großem Südgarten
- Großer überdachter, umlaufender Südwest-Balkon
- Abendsonne durch speziellen Verlauf der Bergkette im Westen
- Schlüsselfertiger Erwerb / Geplante Fertigstellung im Sommer 2025
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 511 m<sup>2</sup> Fläche
- Wohnfläche ca. 229 m<sup>2</sup> (inklusive 1/3 Terrassen- und 1/2 Balkonflächen)
- 7 Zimmer / bis zu 6 Schlafzimmer möglich
- 3 Badezimmer
- Exklusiv ausgebauter Bereich im Studio
- Erstwohnsitzbindung ist obligatorisch
- Niedrigenergie- & KfW-Effizienzhaus 40 / A+ 15,4 kWh/(m<sup>2</sup>.a)
- Option: Saunabereich auf dem Balkon vor dem Masterschlafzimmer
- Option: Die Landhaus-Villenhälfte kann auch in zwei separate Wohnungen aufgeteilt werden
- Option: PV-Anlage

Wir präsentieren Ihnen in exklusiver Beauftragung eine außergewöhnliche Gelegenheit in Bayrischzell.

Die neu entstehende Landhaus-Villenhälfte befindet sich in einem idyllischen und sehr familienfreundlichen Wohngebiet in äußerst ruhiger Ortsrandlage oberhalb der malerischen Gemeinde am Wendelstein.

Als Inspiration und Grundlage für dieses Projekt dient ein für das "Haus des Jahres 2024" nominiertes Referenzobjekt des Bauträgers aus der Region.

Sie leben in einem Gartengeschoss, im Eingangsgeschoss und im exklusiven Studio des Dachgeschosses.

---

### DALEXIS ImmobilienService GmbH

Hirtenweg 6  
82031 Grünwald

Tel.: 0800.3253947  
Fax: +49.89.20072899

info@dalexis-immobilien.de  
<https://dalexis-immobilien.de>

Optional kann die Landhaus-Villenhälfte auch in zwei Wohnungen aufgeteilt werden.

Das ca. 511 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Ihnen über Bayrischzell hinweg einen beeindruckenden Bergpanoramablick.

Die Ausrichtung nach Süden verspricht Ihnen viele sonnige Stunden. Durch den Geländeverlauf der westlichen Bergkette erfreuen Sie sich über viel Sonne bis zum Abend.

Ein renommiertes Architekten-Team schuf ein wahres architektonisches, wie auch ökologisches Juwel.

Der Baustoff Holz steht für ein gesundes Wohn- und Raumklima. Ein modernes Luft-Wärmepumpensystem mit 11 KW Heizleistung mit 800l Pufferspeicher samt Frischwasserstation und optionaler PV-Anlage bietet eine hohe Energieeffizienz und leistet somit einen Beitrag zum umweltbewussten Heizen.

Die bauliche Umsetzung erfolgt durch die Gruber.Haus GmbH, der Nr. 1 im ästhetischen und ökologischen Holzhausbau im Oberland.

Zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume stehen Ihnen das Garten- und das Eingangsgeschoss, sowie ein exklusives Studio im Dachgeschoss mit zwei gut geschnittenen Räumen (Hobby/Fitness/Gäste/Büro) und der optionalen Sauna auf dem Südbalkon vor dem Masterschlafzimmer zur Verfügung.

Die lichte Höhe bis zum Dachstuhl im Bereich des Masterschlafzimmers und dem Masterbad verleihen dem Haus ein ganz besonderes Raumgefühl.

Durch das wohldurchdachte bauliche Konzept, die exponierte Lage, sowie die hochwertige Ausstattung zählt dieses Projekt zum absoluten Premiumsegment.

Die zwei bereits im Kaufpreis inkludierten Stellplätze im Carport runden das Angebot gelungen ab. Für die E-Mobilität können auf Wunsch bereits Vorkehrungen getroffen werden.

Auf Grund der exponierten Lage bietet Ihnen dieses Haus auf dem ruhigen Grundstück beste Voraussetzungen zur Realisierung Ihrer privaten Wohlfühloase in schönster Natur.

Durch die direkte Anbindung an die Bayerische Regionalbahn erreichen Pendler die München-City in etwas über einer Stunde Fahrzeit.

### Die ökologische Vollholzbauweise garantiert die bekannten Vorteile eines Holzhauses:

- Holz senkt die Herzfrequenz innerhalb weniger Minuten
- Bessere Raumluft und messbar reduzierte Schadstoffbelastung
- Positive Auswirkung auf den Körperkreislauf
- Holz steigert das Wohlbefinden durch seine klimaregulierenden Eigenschaften
- Filterung von elektromagnetischen Wellen und Strahlung
- Optimale Wärmespeicherung durch die Vollholzbauweise

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Projekt im Rahmen eines persönlichen Besichtigungs- und Beratungstermins vorstellen zu dürfen.



## Ausstattung Beschreibung

### WENDELSTEIN III

Exklusive Landhaus-Villenhälfte im Premiumsegment in Bayrischzell

- Beeindruckender Bergpanoramablick
- Beste Wohnlage

### Die Geschosse im Einzelnen

#### Das Gartengeschoss:

- Großer Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Südterrasse mit Zugang zum großen Garten
- Gästezimmer
- Badezimmer
- Haustechnik

#### Das Eingangsgeschoss:

- Ensuite-Masterbereich mit Schlaf-, Ankleide und Badezimmer / Dachuntersicht mit Weißtanne verkleidet
- Zwei weitere Schlafzimmer
- Badezimmer
- Umlaufender Balkon nach Süden und Westen
- Carport mit zwei Stellplätzen

#### Das Studio im Dachgeschoss:

- Zwei gut geschnittene Zimmer (Hobby / Gäste / Gym / Homeoffice)

**Im Angebot ist bereits inkludiert:**

- Moderner Holzkaminofen mit einseitigem Sichtfenster
- Maßgefertigter Garderobenschrank im Eingangsbereich
- Maßgefertigter Einbauschränk im Ankleidezimmer (Obergeschoss)
- Hochwertige Schreinereinbauküche mit Markengeräten / BORA Dunstabzug
- Massivholztreppe aus Eichenholz / Handlauf im gleichem Holz gefertigt
- Busch-Jäger-Free@Home-Steuerung für Videosprechanlage, Raumtemperatur und Verschattung
- Designer-Einbaustrahler (Deckenspots) von Nobile im Rahmen des Lichtplanungskonzeptes

**Die Ausstattungsmerkmale im Überblick:**

- Optional/Sonderwunsch: Sauna auf dem Balkon vor dem Masterschlafzimmer
- Optional: Aufteilung der Landhaus-Villenhälfte in zwei Wohnungen
- Exklusives Studio mit zwei Zimmern im Dachgeschoss für Fitness / Gäste / Homeoffice
- Zwei Stellplätze im Carport sind im Kaufpreis inkludiert
- Vorbereitete Leerrohre für die Errichtung einer E- Ladestation
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Bädern und Fluren
- Energiesparfenster mit Wärmeschutz-Dreifachverglasung
- Moderne Badkeramik und Armaturen von namhaften Herstellern
- Umweltfreundliches, modernes Luft-Wärmepumpensystem ohne Einsatz fossiler Brennstoffe
- 11 KW Heizleistung mit Pufferspeicher und Frischwasserstation
- Option: Photovoltaik-Anlage
- Hinweis: Erstwohnsitzbindung ist obligatorisch

### **Auszüge aus der Baubeschreibung:**

#### Haus:

- Ausführung als ökologischer Holzrahmenbau mit Vollholzkern
- Außenwände und Dach mit Holzfaserdämmung
- Außenwände mit Massivholzelement / Holzständer mit Dämmschicht
- Lärchenholzfassade (vertikal) mit sägerauher Optik
- Innenverkleidung aus Weißtanne
- Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Fassadenschalung
- Dachdeckung mit Dachziegel

#### Außenanlagen:

- Terrassen aus Lärchenholzdielen
- Haus-Zuwegung aus Natur-Pflastersteinen
- Garten erhält Humusplanie

#### Carport:

- Komfortabler Carport mit zwei Stellplätzen

#### Heizung / Energieeffizienz / Technik:

- Niedrigenergie- & KfW Effizienzhaus (KfW40)
- Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher und Frischwasserstation
- Option: Photovoltaik-Anlage
- Fußbodenheizung mit individueller Steuerung über Raumthermostate
- Busch-Jäger-Free@Home-Steuerung für Videosprechanlage, Raumtemperatur und Verschattung

#### Bäder:

- Hochwertige Bad- und Sanitärausstattung / Geberit ICON / Fa. Herzbach DEEP iX Edelstahl

#### Fenster / Sonnenschutz:

- Energiesparfenster (Lärche außen/Fichte innen) mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Holzfensterbänke aus Tannenholz im Inneren
- Elektrisch betriebene Zip-Screen-Anlage als Sonnenschutz / Süd-, Ost- und Westseite
- Ausgenommen: Schrägfenster Südseite im Dachgeschoss
- Die vier Dachflächenfenster mit elektrischen Antrieb sind über Handsender ansteuerbar

#### Böden und Treppe:

- Massivholztreppe aus Eichenholz / Handlauf im gleichem Holz gefertigt
- Hochwertige Natursteinbeläge in den Bädern, im Eingangsbereich und in der Küche

### **DALEXIS ImmobilienService GmbH**

- Natürliche Landhausdielen in Eiche

### Küche:

- Hochwertige Schreinereinbauküche mit Miele-Markengeräten / BORA Dunstabzug
- Moderner Holzkaminofen

### Innenwände / Türen / Einbauschränk:

- Maßgefertigter Garderobenschrank im Eingangsbereich
- Maßgefertigter Einbauschränk im Ankleidezimmer (Obergeschoss)
- Innenwände in sehr heller Weißtanne / Optionen: Astarm oder weiß verspachtelte Oberfläche
- Innentüren mit glatter, furnierter Türblattoberfläche aus Eichenholz
- Dachuntersicht wird mit einer Weißtannenverkleidung versehen



### Nachhaltigkeit durch den ökologischen Holzhausbau

Denkt man an die Begriffe Natürlichkeit, Behaglichkeit oder Ökologie im Kontext mit der Verwendung von Materialien für die Umsetzung zukunftsorientierter Gebäudearchitektur, so steht relativ schnell fest, dass es sich dabei um den Rohstoff Holz handeln muss.

Holz liegt im Trend: Es wächst nach, ist vielseitig einsetzbar und liefert einen Beitrag zum Klimaschutz – aus Verantwortung für die Generationen nach uns.

Sachgemäß geplant, gebaut und gegen Witterung und Feuchtigkeit geschützt, kann ein Haus in ökologischer Holzbauweise Jahrhunderte bestehen.

Holz hat als Baumaterial eine Bedeutung gewonnen, die noch vor wenigen Jahren kaum für möglich gehalten worden wäre. Bautechnische Forschungen haben große Verbesserungen beim Brand- und Lärmschutz von Holzbauten bewirkt, Materialentwicklungen und computergestützte Berechnungs- und Fertigungsmethoden ermöglichen völlig neue Formen der Gestaltung.

#### Der Baustoff Holz steht für eine nachhaltige Zukunft:

- Positive CO2 Bilanz
- Ökologische und nachhaltige Bauweise
- Leichter als Beton oder Ziegel
- Hohe Dämmungs- und Isoliereigenschaften
- Hervorragendes Brandschutzverhalten
- Kurze Errichtungszeit, einfache Montage und hoher Vorfertigungsgrad
- Beste Statikeigenschaften und trockene Bauweise
- Erdbebensichere Bauweise
- Bis zu 10% mehr Wohnfläche
- Behagliches und gesundes Raumklima
- Holz senkt die Herzfrequenz innerhalb weniger Minuten
- Bessere Raumluft und messbar reduzierte Schadstoffbelastung
- Positive Auswirkung auf den Körperkreislauf
- Holz steigert das Wohlbefinden durch seine klimaregulierenden Eigenschaften
- Filterung von elektromagnetischen Wellen und Strahlung

## Lage

### Leben in Bayrischzell am Wendelstein

Die von uns exklusiv angebotene Landhaus-Villenhälfte befindet sich in einer wunderschönen, ruhigen Wohngegend mit wunderbarem Bergblick über den Ort Bayrischzell hinweg.

Bayrischzell und sein Umland zählt zu den schönsten Regionen in den bayerischen Alpen. Die umliegende Nachbarbebauung besteht aus repräsentativen Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Grundstück liegt verkehrsgünstig und die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

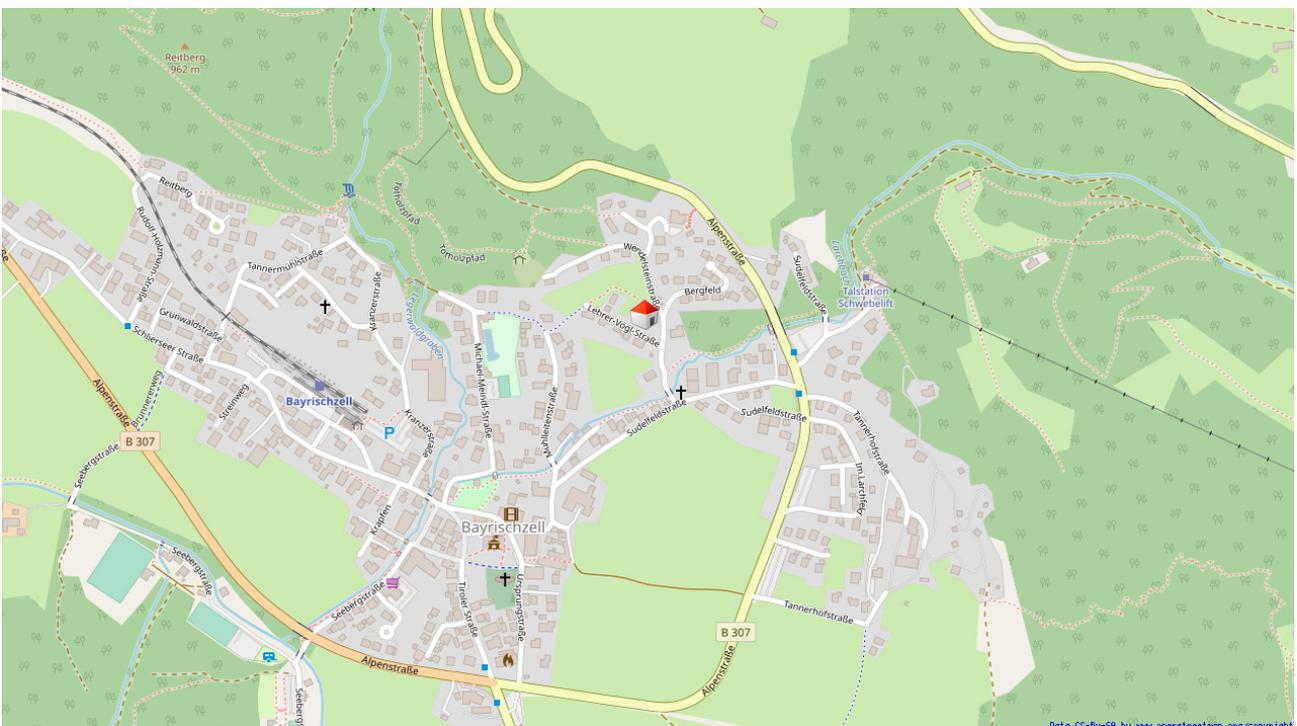
Durch die Lage am nahen Schliersee und in den Bergen ist der Freizeitwert für Sport- und Naturbegeisterte sowohl im Sommer, wie auch im Winter hervorragend. Mountain-Biker beginnen ihre Touren direkt vom Grundstück aus. Die benachbarten Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld sowie ein großes Loipennetz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Sommer bieten Wanderwege unzählige Möglichkeiten für Wanderer und Radfahrer in allen Schweregraden.

Über die sehr gut ausgebaute Infrastruktur ist die Landeshauptstadt München auch mit dem öffentlichen Nahverkehr (Bayerische Regionalbahn BRB) sehr gut erreichbar. Zur Münchner Innenstadt gelangt man per Auto in ca. einer Stunde über die nahegelegene Autobahn A8. Auch zum Münchener Messegelände und dem Flughafen ist die Verbindung über die A8 und die A99 sehr komfortabel.

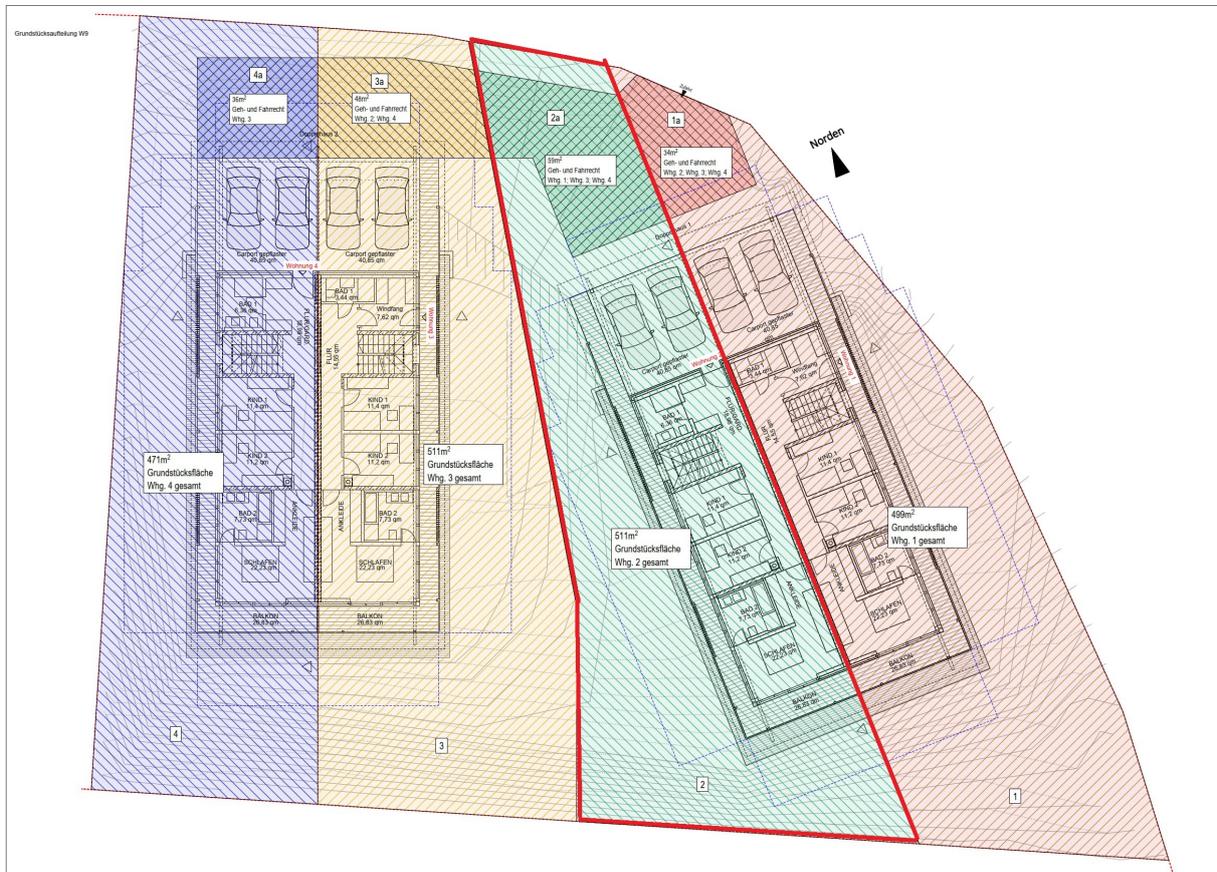
In Summe eine optimale Wohn- & Verkehrslage, insbesondere für Familien mit Kindern, berufstätige Pendler, aber auch nach Ruhe suchenden Menschen.



Luftbild von Bayrischzell

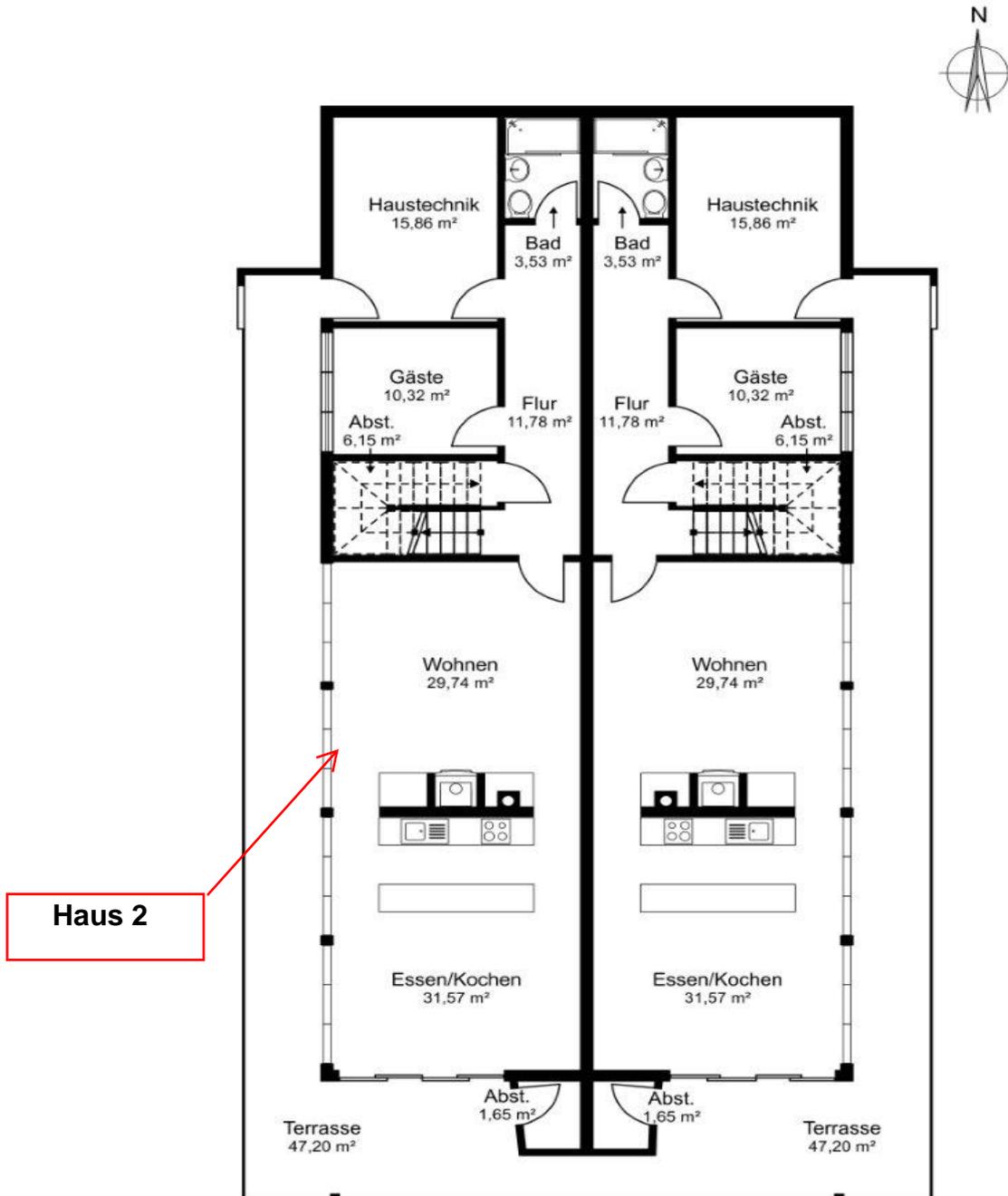


Lageplan

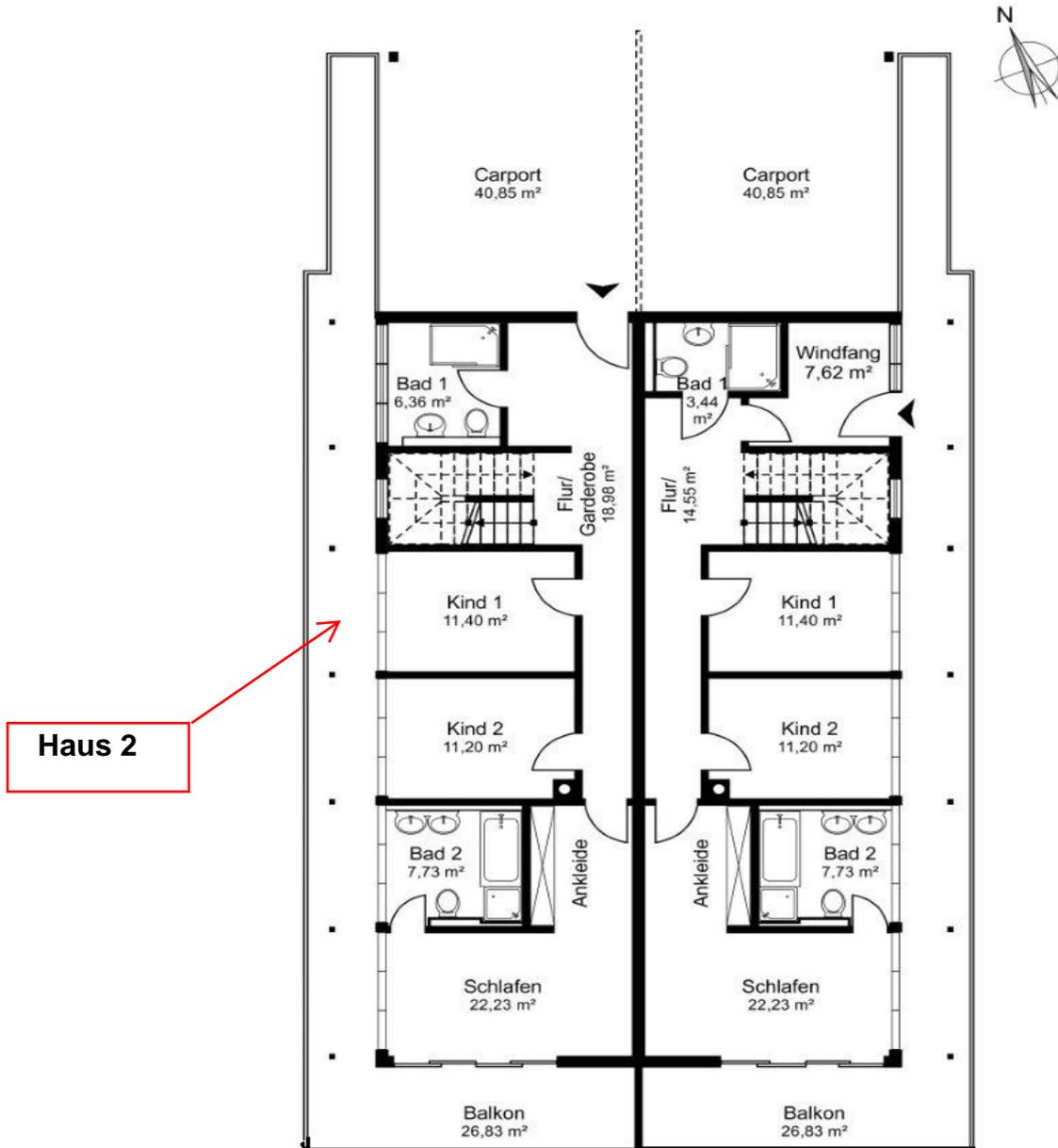


Grundstücksaufteilung (Haus 2 rot umrandet)

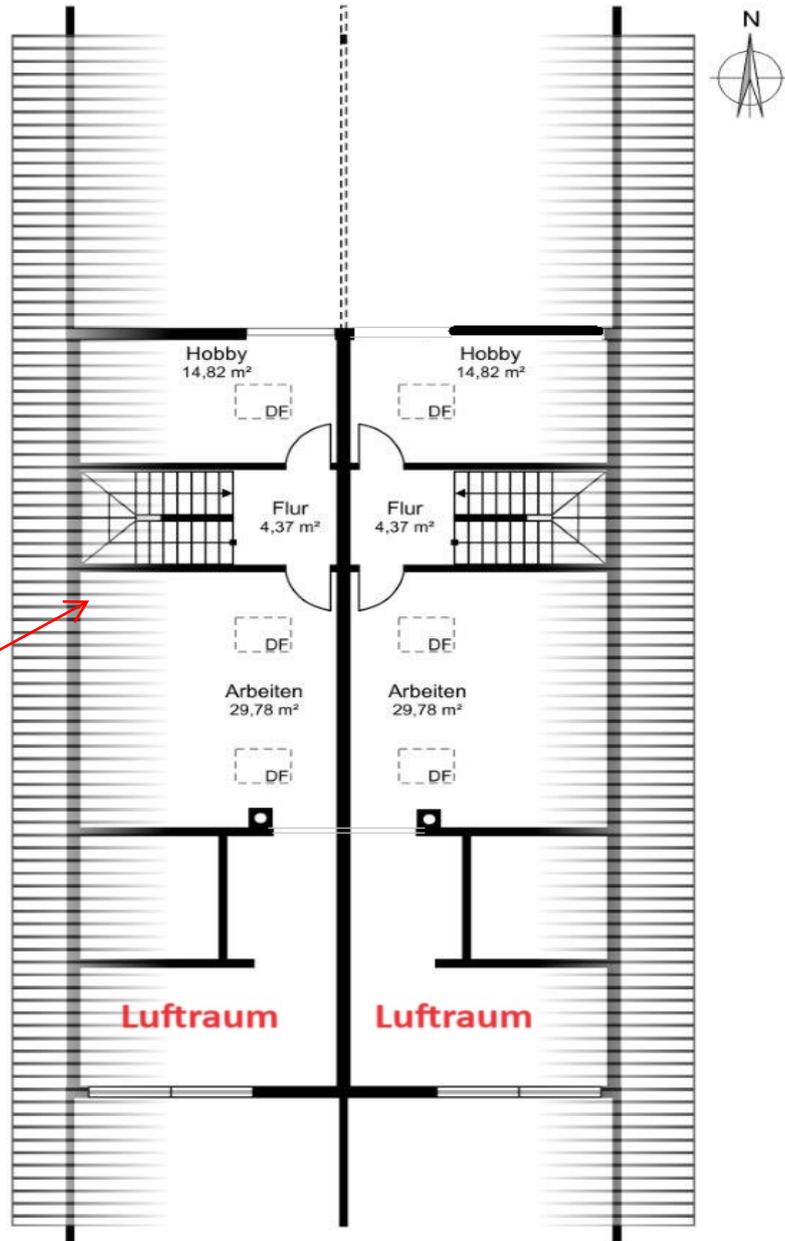
## Grundriss



Grundrissplan Gartengeschoß



Grundrissplan Eingangsgeschoss



Haus 2

Grundrissplan Studio



Visualisierung Wendelstein III



Visualisierung Wendelstein III



Referenzobjekt / Nominiert für das "Haus des Jahres 2024"



Referenzobjekt / Nominiert für das "Haus des Jahres 2024"



Referenzobjekt / Nominiert für das "Haus des Jahres 2024"



Referenzobjekt / Nominiert für das "Haus des Jahres 2024"



Referenzobjekt / Nominiert für das "Haus des Jahres 2024"



Referenzobjekt / Nominiert für das "Haus des Jahres 2024"



Referenzobjekt / Nominiert für das "Haus des Jahres 2024"



Referenzobjekt / Nominiert für das "Haus des Jahres 2024"



Referenzobjekt / Nominiert für das "Haus des Jahres 2024"



Referenzobjekt / Saunabereich



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Referenzobjekt / Impressionen



Ausblick vom Altbestand



Impression Wendelsteinregion



Impression Wendelsteinregion



Impression Wendelsteinregion

Ein Original  
**GRUBER.HAUS**



*Gruber*  
**GRUBER.HAUS**



GRUBER.HAUS GmbH  
Kasten 1, 83734 Hausham  
☎ +49 (0) 8026 922 643  
✉ +49 (0) 8026 922 645  
📧 [wohnen@gruber.haus](mailto:wohnen@gruber.haus)

**WWW.**  
**GRUBER**  
**.HAUS**

GRUBER.HAUS

## Ihr Ansprechpartner

### Herr Michael Kneissl

DALEXIS IMMOBILIEN  
Hirtenweg 6  
82031 Grünwald

Telefon: 0800.3253947  
Fax: +49.89.20072899  
Mobil: +49.171.7333993

E-Mail: [m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)  
Web: [www.dalexis-immobilien.de](http://www.dalexis-immobilien.de)



### Rechtshinweis

DALEXIS Immobilien hat sich auf die Vermarktung von Wohnimmobilien für den Kapitalanleger und den Eigennutzer und die Vermietung spezialisiert.

DALEXIS Immobilien bietet mit der langjährigen Erfahrungseiner Experten optimale Voraussetzungen, umden höchsten Anforderungen an eine zielgerichtete Planung für Ihr Vorhabengerecht werden zu können.

Das DALEXIS Immobilienteam besteht aus zahlreichen Spezialisten mit langjährigerReputation in der Immobilienbranche.

Diese Objektbeschreibung wurde aufgrund von Angaben des Verkäufers erstellt. Der Makler hat diese Information soweit möglich überprüft, übernimmt aber für deren Richtigkeit aber keine Haftung. Flächenangaben sind ca. Angaben. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

#### 1. Maklervertrag

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme der Verhandlungen mit dem Verkäufer/Vermieter aufgrund des beiliegenden Angebotes kommt der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten/ Mietinteressenten zu den nachfolgenden Bestimmungen zustande.

#### 2. Angebot

Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe des Angebotes/ der Information ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Unbefugte Weitergabe löst nach der Rechtsprechung hierzu, einen Schadenersatz aus.

#### 3. Vorkennntnis

Ist die vom Makler nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages dem Empfänger bereits bekannt, erklärt er das dem Makler innerhalb einer Frist von 5 Tagen und führt den Nachweis, woher seine Kenntnis stammt. Spätere Widersprüche braucht der Makler nicht gegen sich gelten zu lassen.

#### 4. Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

#### 5. Provision

Unsere Angebote sind grundsätzlich provisionspflichtig. Die Höhe der Provision entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Angebot.

### DALEXIS ImmobilienService GmbH

Hirtenweg 6  
82031 Grünwald

Tel.: 0800.3253947  
Fax: +49.89.20072899

[info@dalexis-immobilien.de](mailto:info@dalexis-immobilien.de)  
<https://dalexis-immobilien.de>