

HAPBERG I · BERNRIED

IKZ AUGSBURG
HBW HÖFLE & WOHLRAB BAU



NEUBAU IN BERNRIED AM STARNBERGER SEE

HAPBERG

Zwei Häuser. Sechzehn Zuhause. Ein Ort zum Ankommen.

BERNRIED · ORTSTEIL HAPBERG

PROVISIONSFREI

WILLKOMMEN

Zwei Baukörper, die zusammengehören — ruhig gesetzt im bayerischen Voralpenland.

Am Hapberg entstehen zwei aufeinander abgestimmte Wohnhäuser als Ensemble — gleiche Formensprache, gleiche Materialien, baugleich und ruhig um einen Mittelweg angeordnet. Sechzehn Eigentumswohnungen von rund 55 bis 123 m², klar gebaut und hell gedacht.

Inhalt

Willkommen in Bernried	04
Bernried und die Region	05
Das Projekt im Überblick	06
Architektur und Gestaltung	07
Ankommen	08
Wohngefühl	09
Komfort im Alltag	10
Nachhaltigkeit & Energie	11
Wohnungsliste	12
Die Wohnungstypen A-E	13
Eigennutzer & Kapitalanleger	18
Zeitplan & Kaufprozess	19
Kontakt	20
Rechtliche Hinweise	21
Pflichtangaben & Impressum	22

Ein Projekt der HBW Höfle & Wohlrab Bau-GmbH, Thannhausen · Vertrieb IKZ Augsburg GmbH · Architektur Seidel Architekten, Ulm

Ankommen, wo der Alltag leiser wird.

Es gibt Orte, die man nicht laut machen muss.
Bernried ist so einer.

Die Nähe zu Wald, Wiesen und Voralpenland — das ist keine Kulisse für besondere Tage, sondern der Rahmen für den ganz normalen. Wer hier wohnt, tauscht Hektik gegen Wege, die man zu Fuß geht, und gegen eine Ruhe, die man abends wirklich spürt.

Am Hapberg entstehen zwei Wohnhäuser, die diesem Ort gerecht werden wollen: mit klaren Grundrissen, viel Tageslicht und einer Architektur, die sich einfügt statt sich vorzudrängen.

Ein Zuhause, das nicht nur für die nächsten Jahre gedacht ist — sondern für die nächsten Jahrzehnte.



Das Ensemble am Ortsrand. Unverbindliche Visualisierung.

2

HÄUSER

16

EIGENTUMSWOHNUNGEN

55–123

M² WOHNFLÄCHE

2028

FERTIGSTELLUNG

Ruhig gelegen, gut angebunden.

Bernried liegt am Westufer des Starnberger Sees, im bayerischen Voralpenland — eine Gegend, die Ruhe und Erreichbarkeit selten gut verbindet.

Wald, Wiesen und weite Natur beginnen praktisch vor der Haustür, während die Metropolregion München in erreichbarer Nähe bleibt. Der Alltag findet kurze Wege — zu Fuß, mit dem Rad oder mit der Bahn.

Das Baugebiet Hapberg I an der Birkenstraße liegt im Ortsteil Hapberg am westlichen Ortsrand, in einer gewachsenen, wohnruhigen Umgebung. Der Bahnhof ist zu Fuß erreichbar, das Seeufer rund 1,6 km entfernt.

VOR ORT

Einkaufen	Supermarkt & Bäckerei
Schulen	Grundschule & Kinderhaus
Ärzte	Haus- & Fachärzte
Gastronomie	Gasthöfe & Seerestaurant
Kultur	Kloster, Buchheim Museum
Wasser	Naturbad & Marina

ZU FUSS UND MIT DEM RAD

Bahnhof Bernried	ca. 450 m · 6 Min.
Nahversorgung Am Neuland	ca. 600 m
Grundschule & Kinderhaus	ca. 1,3 km
Bernrieder Park	ca. 1,4 km
Kloster Bernried	ca. 1,5 km
Starnberger See, Seeufer	ca. 1,6 km

ENTFERNUNGEN MIT DEM AUTO

Tutzing	ca. 10 Min.
Autobahn A95	ca. 12 Min.
Weilheim	ca. 20 Min.
München	ca. 45 Min.
Flughafen München	ca. 75 Min.

Entfernungen als Luftlinie bzw. ca.-Fahrzeiten, je nach Verkehr abweichend. Direkte Regionalbahn ab Bernried nach München ca. 40 Min.

Überschaubar geplant, auf Dauer gebaut.

Zwei Wohnhäuser, je acht Einheiten — mehr nicht. Diese bewusste Größe prägt den Charakter: eine ruhige Nachbarschaft, kurze Wege im Haus, ein persönliches Wohnumfeld. Die Wohnungen reichen von rund 55 bis rund 123 m² und decken ein breites Spektrum ab — vom kompakten Apartment bis zur großzügigen Familienwohnung.

Ein Aufzug erschließt alle Ebenen schwellenarm, die Tiefgarage hält Fahrzeuge geschützt und das Umfeld frei. Kellerabteile schaffen Stauraum; private Außenbereiche — Terrassen, Loggien und Dachterrassen — erweitern den Wohnraum ins Freie. Beheizt wird über eine Grundwasserwärmepumpe.

PROJEKT AUF EINEN BLICK

Standort	Bernried, Birkenstraße
Häuser	2 (je 8 Wohnungen)
Einheiten	16 Eigentumswohnungen
Wohnflächen	ca. 55–123 m²
Zimmer	2 bis 4
Erschließung	Aufzug · Tiefgarage
Energie	Grundwasserwärmepumpe
Baubeginn	Ende 2026
Fertigstellung	Herbst 2028



Straßenansicht des Ensembles — Haus 1 (Osten) und Haus 2 (Westen), mit begrünter Erdgeschossfassade. Unverbindliche Visualisierung; beispielhaft und nicht 1:1 zur späteren Ausführung.

Klare Linien, die sich einfügen.

Die beiden Häuser folgen einer ruhigen, horizontalen Gliederung: klar geschnittene weiße Baukörper, große Fensterflächen mit warm abgesetzten Laibungen und ein zurückgesetztes oberstes Geschoss, das die Häuser nach oben leichter wirken lässt. Balkone und Dachterrassen sind mit klaren Brüstungen und Geländern gefasst, ohne die Fassade zu verstellen.

Das Erdgeschoss erhält eine begrünte Fassade: eine flächige Bepflanzung, die das Ensemble mit den Jahren in die Umgebung einwachsen lässt und die Sockelzone sichtbar mit dem Garten verbindet. Kein Dekor, sondern ein Material, das lebt und sich verändert.

Die Architektur sucht nicht den Effekt, sondern die Ordnung: gleiche Formsprache für beide Häuser, ein klares Wechselspiel aus geschlossenen Flächen und Öffnungen, und eine selbstverständliche Verbindung von innen und außen. So entsteht ein Ensemble, das zusammengehört und sich zugleich in die Umgebung einfügt.

GEBÄUDE & KONSTRUKTION

Ensemble	2 baugleiche Häuser
Geschosse	EG · OG · DG
Dach	Holzdachstuhl · Betondachsteine
Fassade	Monolith. Ziegel, 3-lagiger Putz
Sockelzone	Fassadenbegrünung
Architektur	Seidel Architekten, Ulm



Dachterrasse der Penthouse-Ebene. Darstellung beispielhaft.



ANKOMMEN

Der erste Eindruck bleibt.

Wohnqualität beginnt an der Haustür. Der Eingangsbereich empfängt mit Tageslicht, warmen Holztönen und ruhigen, großformatigen Bodenflächen. Von hier führen Treppe und Aufzug in die Wohngeschosse — bequem und schwellenarm, vom Keller bis unters Dach.

Eingangsbereich mit Aufzug und Treppe. Darstellung beispielhaft.

Räume, die zum Leben passen.

Helle Wohn- und Essbereiche als Mittelpunkt, klare Rückzugszonen zum Schlafen und Arbeiten, ein Bad, das mehr ist als Funktion: Die Wohnungen sind so gedacht, dass der Alltag Platz hat. Große Fensterflächen holen Tageslicht herein, der Übergang zu Balkon, Loggia oder Dachterrasse geschieht selbstverständlich.



Wohnen, Schlafen, Bad und Außenbereich — beispielhafte Visualisierungen. Raumaufteilungen je Wohnung siehe Grundrisse.

Das, was man täglich nutzt.

Ein Aufzug, der alle Ebenen verbindet. Eine Tiefgarage, die das Auto witterungsgeschützt hält und das Wohnumfeld frei. Kellerabteile für alles, was Platz braucht. Es sind die unauffälligen Dinge, die den Alltag leichter machen — und die man erst schätzt, wenn sie fehlen.



Tiefgarage. Darstellung beispielhaft.



Kellerabteile. Darstellung beispielhaft.

AUSSTATTUNG GEMEINSCHAFT

Aufzug	alle Ebenen
Tiefgarage	26 Stellplätze
Stellplatzerwerb	separat zum Kaufpreis
Kellerabteile	Zuordnung je Einheit

Wärme aus der Tiefe.

Die beiden Häuser werden über eine Grundwasserwärmepumpe versorgt. Das Prinzip ist so einfach wie zukunftsfähig: Das Grundwasser hält ganzjährig eine nahezu konstante Temperatur; die Wärmepumpe nutzt diese natürliche Quelle und macht daraus behagliche Heizwärme.

Das bedeutet eine moderne Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe — unabhängig von deren Preisentwicklung und ausgelegt auf die Anforderungen kommender Jahre.

VORTEILE

Unabhängig von Öl & Gas	✓
Erneuerbare Quelle	✓
Gleichmäßiger Komfort	✓

TECHNIK IM DETAIL

Wärmeübergabe	Fußbodenheizung
Warmwasser	zentrale Frischwasserstation
Lüftung	mit Wärmerückgewinnung
Standard	gemäß GEG
Energieausweis	folgt

Angaben zu Energieverbräuchen, Förderungen und Nebenkosten folgen mit belastbaren Daten und dem Energieausweis.

Sechzehn Einheiten.

NR.	HAUS	GESCHOSS	TYP	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	AUSRICHT.
1	1 · Ost	EG	A	3	86,50 m ²	SW
2	1 · Ost	EG	B	2	56,00 m ²	S
3	1 · Ost	EG	C	4	123,00 m ²	SO
4	1 · Ost	OG	A	3	84,50 m ²	SW
5	1 · Ost	OG	B	2	55,00 m ²	S
6	1 · Ost	OG	C	4	121,00 m ²	SO
7	1 · Ost	DG	D	3	123,00 m ²	SW
8	1 · Ost	DG	E	3	102,00 m ²	SO
9	2 · West	EG	A	3	86,50 m ²	SW
10	2 · West	EG	B	2	56,00 m ²	S
11	2 · West	EG	C	4	123,00 m ²	SO
12	2 · West	OG	A	3	84,50 m ²	SW
13	2 · West	OG	B	2	55,00 m ²	S
14	2 · West	OG	C	4	121,00 m ²	SO
15	2 · West	DG	D	3	123,00 m ²	SW
16	2 · West	DG	E	3	102,00 m ²	SO

Außenbereich, Gartenanteil und Kellerzuordnung je Einheit werden aus Grundriss und Freiflächenplan ergänzt. Grundlage der Wohnflächenermittlung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV); Balkone, Loggien und Terrassen sind darin mit 50 % angerechnet. Verfügbarkeitsstatus und Preise über den Vertrieb. Stellplätze: 26 Tiefgaragenplätze, separat erwerbbar.

A TYP A Die ausgewogene Mitte

3 Zimmer

ca. 84,5–86,5 m²

EG & OG

Ausrichtung Südwest

Wohnungen 1, 4, 9, 12

Rund 84,5–86,5 m², die zeigen, wie viel Wohnqualität auf mittlerer Fläche möglich ist: genug Raum zum Ankommen und Bleiben, ohne Flächen, die man nicht braucht. Der Zuschnitt spricht Paare an, die einen großzügigen Wohn-Essbereich schätzen, ebenso wie alle, die ein zusätzliches Zimmer für Homeoffice oder Gäste brauchen.

Was diesen Typ ausmacht, ist die Balance — kompakt genug für den entspannten Alltag, groß genug für etwas Spielraum im Leben. Im Erdgeschoss mit Terrassen- und Gartenbezug, im Obergeschoss mit Loggia nach Südwesten.

STECKBRIEF

Außenbereich	Terrasse (EG) / Loggia (OG)
Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 84,5–86,5 m²
Einheiten	4 im Projekt



Grundriss schematisch. Möblierung = Einrichtungsvorschlag, nicht Kaufgegenstand.



Visualisierung, beispielhaft — keine 1:1-Darstellung der Ausführung.

B TYP B Kompakt & komplett

2 Zimmer

ca. 55–56 m²

EG & OG

Ausrichtung **Süd**

Wohnungen 2, 5, 10, 13

Rund 55–56 m², durchdacht bis in den letzten Winkel. Typ B ist das Zuhause für alle, die bewusst reduziert wohnen — als Erstbezug für Singles und Paare, als komfortabler Zweitwohnsitz in Seenähe oder als gut vermietbare Kapitalanlage.

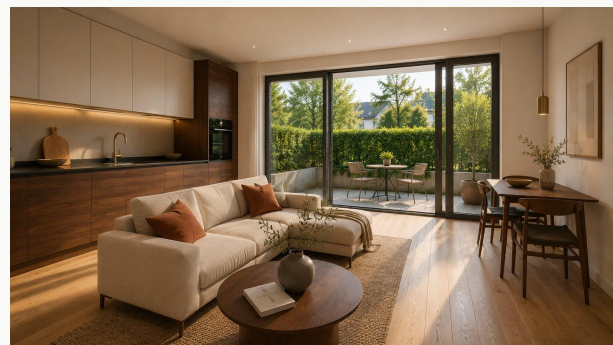
Kleine Fläche heißt hier nicht Verzicht, sondern Klarheit: jeder Quadratmeter mit Aufgabe, nichts Überflüssiges. Die Südausrichtung bringt über den Tag viel Licht in den Wohnraum.

STECKBRIEF

Außenbereich	Terrasse (EG) / Balkon (OG)
Zimmer	2
Wohnfläche	ca. 55–56 m²
Einheiten	4 im Projekt



Grundriss schematisch. Möblierung = Einrichtungsvorschlag, nicht Kaufgegenstand.



Visualisierung, beispielhaft — keine 1:1-Darstellung der Ausführung.

C TYP C Raum für das große Ganze

4 Zimmer

ca. 121–123 m²

EG & OG

Ausrichtung **Südost**

Wohnungen 3, 6, 11, 14

Mit rund 121–123 m² und vier Zimmern ist Typ C die größte der durchgehenden Etagenwohnungen. Hier findet Familienleben Platz, ohne sich zu drängen – mit Raum für gemeinsame Stunden ebenso wie für den Rückzug.

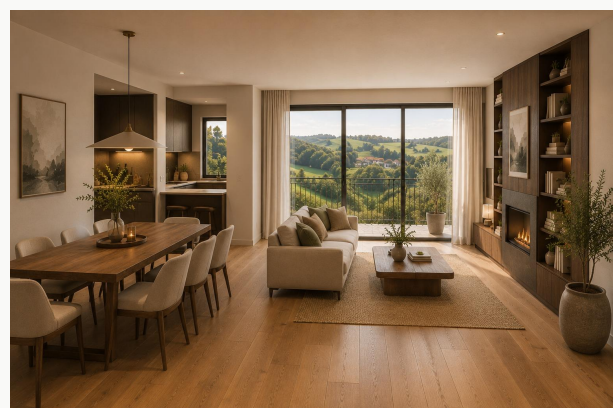
Der Zuschnitt ist auf viele Jahre und wechselnde Lebensphasen angelegt: heute das Kinderzimmer, morgen das Arbeitszimmer. Eine Wohnung, die mitwächst – nach Südosten zur Morgensonne orientiert.

STECKBRIEF

Außenbereich	Terrasse (EG) / Loggia (OG)
Zimmer	4
Wohnfläche	ca. 121–123 m²
Einheiten	4 im Projekt



Grundriss schematisch. Möblierung = Einrichtungsvorschlag, nicht Kaufgegenstand.



Visualisierung, beispielhaft – keine 1:1-Darstellung der Ausführung.

D TYP D · PENTHOUSE

Großzügig & flexibel

3 Zimmer

2 Bäder

ca. 123 m²

Dachgeschoss

Ausrichtung Südwest

Wohnungen 7, 15

Rund 123 m² mit eigener Dachterrasse und zwei Bädern: Typ D ist das großzügige Penthouse für alle, die Raum und Rückzug zugleich wollen — das langfristige Familienzuhaus, die Wohnung für Paare mit Arbeits- und Gästezimmer.

Die Ausrichtung nach Südwesten bringt Nachmittags- und Abendsonne auf die Dachterrasse — ein eigener Freiraum im obersten Geschoss, mit Blick ins Grüne.

STECKBRIEF

Außenbereich	Dachterrasse
Bäder	2
Wohnfläche	ca. 123 m ²
Einheiten	2 im Projekt



Grundriss schematisch. Möblierung = Einrichtungsvorschlag, nicht Kaufgegenstand.



Visualisierung, beispielhaft — keine 1:1-Darstellung der Ausführung.

E TYP E · PENTHOUSE

Klar geschnitten

3 Zimmer

1 Bad

ca. 102 m²

Dachgeschoss

Ausrichtung Südost

Wohnungen 8, 16

Rund 102 m² im Dachgeschoss, mit einem Zuschnitt, der Ruhe schafft: ein heller Wohn-Essbereich als Zentrum, dazu drei Räume, die sich flexibel belegen lassen. Typ E passt zu Paaren, die dauerhaft komfortabel wohnen möchten, ebenso wie zu Familien mit überschaubarem Platzbedarf.

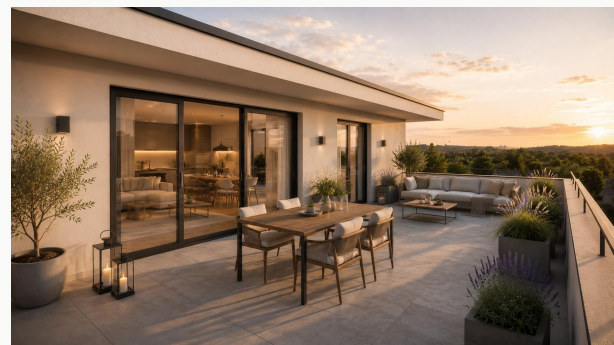
Als Penthouse mit eigener Dachterrasse und Südost-Ausrichtung — eine Größe, die vieles möglich macht, ohne unübersichtlich zu werden.

STECKBRIEF

Außenbereich	Dachterrasse
Bäder	1
Wohnfläche	ca. 102 m²
Einheiten	2 im Projekt



Grundriss schematisch. Möblierung = Einrichtungsvorschlag, nicht Kaufgegenstand.



Visualisierung, beispielhaft — keine 1:1-Darstellung der Ausführung.

Zwei Perspektiven, ein Projekt.

FÜR EIGENNUTZER

Wer selbst einzieht, gewinnt mehr als eine Wohnung — die Lebensqualität eines Wohnorts am Starnberger See, verbunden mit der Substanz eines durchdachten Neubaus.

Lage	Natur & Voralpenland
Technik	Grundwasserwärmepumpe
Erschließung	Aufzug & Tiefgarage
Gemeinschaft	8 Einheiten je Haus
Perspektive	langfristig

FÜR KAPITALANLEGER

Das oberbayerische Voralpenland und die Nähe zu München zählen zu den nachgefragten Wohnlagen Deutschlands, bei strukturell knappem Neubauangebot. Aus heutiger Sicht sprechen dafür:

Lage	etabliert, nachgefragt
Neubausubstanz	geringer Aufwand
Wohnungsgrößen	breite Mieterbasis
Energietechnik	modern
Erwerb	provisionsfrei
Werthaltigkeit	langfristig

Dieses Exposé enthält bewusst keine Rendite-, Mietpreis- oder Wertsteigerungsversprechen. Kennzahlen wie erwartete Kaltmiete, Mietrendite und steuerliche Aspekte sind individuell und fachlich zu prüfen.

Von der Auswahl bis zur Übergabe.

ZEITPLAN

Vertriebsstart	August 2026
Baubeginn	Ende 2026
Fertigstellung	ca. Herbst 2028

Alle Termine entsprechen dem aktuellen Planungsstand und können sich im Projektverlauf verschieben.

IHR WEG ZUR WOHNUNG

- 01 Anfrage & Beratung** — persönliches Gespräch zu Wohnung und Ablauf
- 02 Auswahl** — Grundrisse, Lagen und Preise sichten
- 03 Reservierung** — Wunschwohnung vormerken
- 04 Vertragsprüfung** — Unterlagen in Ruhe prüfen
- 05 Notarielle Beurkundung**
- 06 Bauphase** — laufende Information zum Fortschritt
- 07 Abnahme & Übergabe**

Verbindlich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, die Baubeschreibung und die genehmigten Planunterlagen.

Der nächste Schritt ist ein Gespräch.

Fordern Sie die vollständigen Unterlagen mit Grundrissen und Preisliste an,
vereinbaren Sie ein Beratungsgespräch oder lassen Sie Ihre Wunschwohnung
unverbindlich vormerken.

Der Erwerb ist für Käufer provisionsfrei — eine Außenprovision fällt nicht an.

VERTRIEB

IKZ Augsburg GmbH

Martin-Luther-Platz 4
86150 Augsburg

Tel. 0821 455 90 50
info@ikz-augsburg.com
www.ikz-augsburg.com

BAUTRÄGER

HBW Höfle & Wohlrab Bau-GmbH

Im Krautgarten 15
86470 Thannhausen

Architektur: Seidel Architekten, Ulm



Hapberg I, Bernried am Starnberger See. Unverbindliche Visualisierung.

Rechtliche Hinweise

1 · Unverbindlichkeit. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot im Sinne des § 145 BGB dar. Verbindliche oder vom Exposé abweichende Angaben kann ausschließlich der Herausgeber machen; mit Vertrieb und Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht bevollmächtigt.

2 · Maßgebliche Unterlagen. Rechtlich maßgeblich sind allein die notariell beurkundeten Verträge, die Bau- und Leistungsbeschreibung, die Teilungserklärung sowie die genehmigten Planunterlagen. Die notarielle Beurkundung bildet insoweit die maßgebliche Zäsur.

3 · Darstellungen & Möblierung. Visualisierungen, Ansichten und perspektivische Darstellungen sind künstlerische, unverbindliche Darstellungen und geben die spätere Ausführung nicht 1:1 wieder. Farbgebung und Gestaltung können abweichen. Dargestellte Möblierung ist Einrichtungsvorschlag und nicht Bestandteil des Kaufgegenstands.

4 · Flächenangaben. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte auf Grundlage des aktuellen Planungsstands. Grundlage der Wohnflächenermittlung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV); Terrassen- und Balkonflächen werden mit 50 % angesetzt. Geringfügige Abweichungen im Zuge der weiteren Planung und Ausführung bleiben vorbehalten.

5 · Preise & Nebenkosten. Kaufpreise verstehen sich nur inklusive Stellplätzen oder sonstiger Nebenleistungen, wenn dies ausdrücklich angegeben ist; Stellplätze werden separat erworben. Erwerbsnebenkosten (u. a. Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten) trägt der Käufer. Der Erwerb ist für Käufer provisionsfrei; eine Außenprovision fällt nicht an.

6 · Sorgfalt & Irrtümer. Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf Richtigkeit geprüft. Irrtümer, Rechenfehler sowie Änderungen bleiben vorbehalten. Zur Wahrung der Einheitlichkeit des Anwesens bleibt die äußere Material- und Farbauswahl dem Bauträger vorbehalten.

7 · Prüfungsobliegenheit. Aufgrund der Komplexität können nicht alle Details dargestellt werden. Jeder Interessent ist gehalten, vor dem Erwerb eigenen Prüfungs- und Informationspflichten nachzukommen, erforderlichenfalls unter Hinzuziehung unabhängiger rechtlicher, steuerlicher und wirtschaftlicher Berater.

8 · Kapitalanlage. Jede Investition in Immobilien ist mit wirtschaftlichen Risiken verbunden, die insbesondere von Kapitalanlegern individuell zu bewerten sind. Dieses Exposé enthält keine Zusicherung einer bestimmten Miet-, Rendite- oder Wertentwicklung und ersetzt keine steuerliche oder rechtliche Beratung.

9 · Haftung. Eine Haftung des Herausgebers und des Vertriebsbeauftragten gegenüber Erwerbern ist, soweit rechtlich zulässig, ausgeschlossen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des jeweils individuell abzuschließenden Vertrages.

Energieausweis & Herausgeber

ENERGETISCHE PFLICHTANGABEN (§ 87 GEG)

Art des Ausweises	folgt
Endenergiebedarf	folgt
Wesentl. Energieträger	Grundwasser-Wärmepumpe (Strom)
Baujahr	voraussichtlich 2028
Effizienzklasse	folgt

HERAUSGEBER & BAUTRÄGER

Herausgeber	HBW Höfle & Wohlrab Bau-GmbH
Anschrift	Im Krautgarten 15, 86470 Thannhausen
Registergericht	Memmingen, HRB 4214
Architektur	Seidel Architekten, Ulm
Vertrieb	IKZ Augsburg GmbH, Martin-Luther-Platz 4, 86150 Augsburg

Der Energieausweis liegt für den Neubau derzeit noch nicht vor. Die vorstehenden energetischen Pflichtangaben gemäß § 87 Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind mit Ausstellung des Energieausweises zu vervollständigen und verbindlich zu machen. Bis dahin sind die Felder als vorläufig zu verstehen.

Bildnachweise & Urheberrecht. Visualisierungen und Grundrissdarstellungen © IKZ Augsburg GmbH. Dieses Exposé einschließlich aller Texte, Grafiken, Pläne und Abbildungen ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung — auch auszugsweise — nur mit vorheriger Zustimmung des Herausgebers.

Platz für Fragen, Ideen und Gedanken.

Für alles, was beim Lesen aufkommt: Fragen an die Beratung, Notizen zur Wunschwohnung, Gedanken zur Einrichtung oder Punkte für den Besichtigungstermin.

