



SEE 4
SEITENER 4

SEESEITENER STRASSE 4, SEESHAUPT

ARCHITEKTUR ALS VERBINDUNG ZWISCHEN TRADITIONELLER UND MODERNER FORMENSPRACHE

14 EIGENTUMSWOHNUNGEN – 2 DOPPELHAUSHÄLFEN



Das Unternehmen Mattusch wurde 1926 gegründet. Zunächst als Verwaltungsgesellschaft eigenen Grundbesitzes haben wir uns ab den 1970er Jahren auf die Restauration klassischer und historisch wertvoller Baudenkmäler sowie die Errichtung moderner und exklusiver Neubauten in München und Bayern spezialisiert.

Von Anfang an ging unser persönlicher Anspruch und Ehrgeiz weit über das Gewöhnliche hinaus: Für ausgesucht gute Kunden wollten wir ausgesucht gute Objekte errichten. Unser Ziel war es, unverkennbaren Stil, architektonische Ästhetik, beste Qualität und erlesene Ausstattung auf höchstem Niveau

zu verbinden. Wert und Gegenwert einer Immobilie marktattraktiv zu vereinen. Dies war in den Anfangsjahren nur mit ungeheurem persönlichem Einsatz und hohem Lehrgeld realisierbar. Heute ist das über viele Jahre angeeignete Spezialwissen unser Markenzeichen.

Unserem Hause geht es um das Verstehen von historischen Bauwerken und den behutsamen Umgang mit diesen Immobilien. Aber ebenso wie die baumeisterliche Kunst vergangener Tage, muss auch heute die Architektur ein Ausdruck der maximalen Möglichkeiten in der Form und der Auswahl des Materials sein und damit Ausdruck von ungetrübter Le-

bensqualität. Wir bieten unseren Kunden Premium-Immobilien zur Miete oder zum Kauf und erfüllen auch Ihren persönlichen Wohntraum von einer authentischen und hochwertigen Immobilie.

Auf der Suche nach einer Immobilie, die höchsten Maßstäben gerecht werden soll, werden Sie auf unsere Objekte treffen.

Sowohl unsere stilvoll renovierten Altbauten, als auch unsere zukunftsweisenden Neubauten wurden von der Landeshauptstadt München, der bayerischen Staatsregierung und der deutschen Stiftung Denkmalschutz mehrfach ausgezeichnet.



SEESHAUPT	SEITE 4
SEESEITENER STRASSE	SEITE 6
SEESEITENER STRASSE 4	SEITE 7

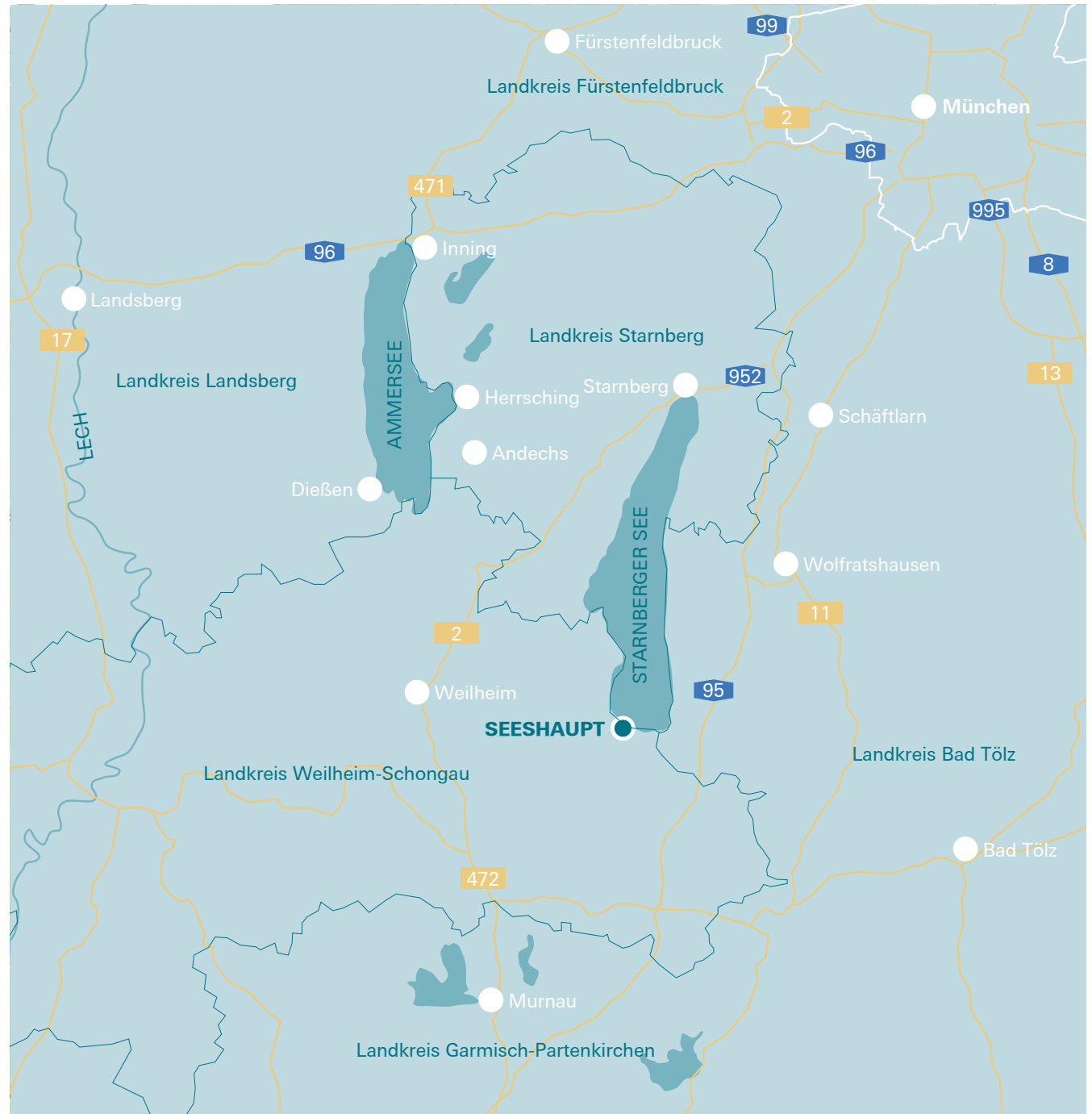
Für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhaltes
wird trotz aller Sorgfalt jede Haftung ausgeschlossen.

SEESHAUPT

DIE IDYLISCHE LAGE AM SEE,
DIE SCHÖNHEIT DER BAYERISCHEN
VORALPENLANDSCHAFT

LEBEN UND ARBEITEN

Im „Fünf-Seen-Land“, am südlichen Ende des Starnberger Sees, umgeben von Wiesen, Wäldern und Seen, liegt die Gemeinde Seeshaupt. Eine liebevolle, traditionell geprägte Atmosphäre sowie ein vielseitiges Kultur-, Sport- und Freizeitangebot machen Seeshaupt zu einem begehrten Wohnort am See. Der beliebte Ort verfügt über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine sehr gute Infrastruktur – ideale Voraussetzungen, um angenehm Besorgungen und Einkäufe zu erledigen. Durch die exponierte Lage, auf halber Strecke zwischen der Weltstadt München und dem bekannten Wintersportort Garmisch-Partenkirchen, sind beide Orte in weniger als 30 Minuten zu erreichen. Ein attraktiver und privilegierter Ort zum Leben, Arbeiten und Genießen.





SPORT, FREIZEIT, KULTUR

Eingebunden zwischen dem hügeligen Voralpenland, den smaragdgrünen Osterseen und dem mondänen Starnberger See bietet Seeshaupt vielfältige Freizeitangebote an Land und zu Wasser, sowie ein facettenreiches Vereinsleben. Man könnte sagen, hier ist die Welt noch in Ordnung. Besonders geschätzt sind die Seepromenade und die schönen Badestrände mit einem angenehm sandigen, weit in den See hinausreichenden flachen Untergrund. Darüber hinaus gibt es in Seeshaupt und Umgebung zahlreiche interessante Sehenswürdigkeiten und Kultureinrichtungen – wie das Buchheim- und das Franz-Marc-Museum, die Schlösser und Bauten um Ludwig II., sowie die Klöster und Kirchen des „Pfaffenwinkels“.



SEESEITENER STRASSE

ALLES GUTE LIEGT SO NAH



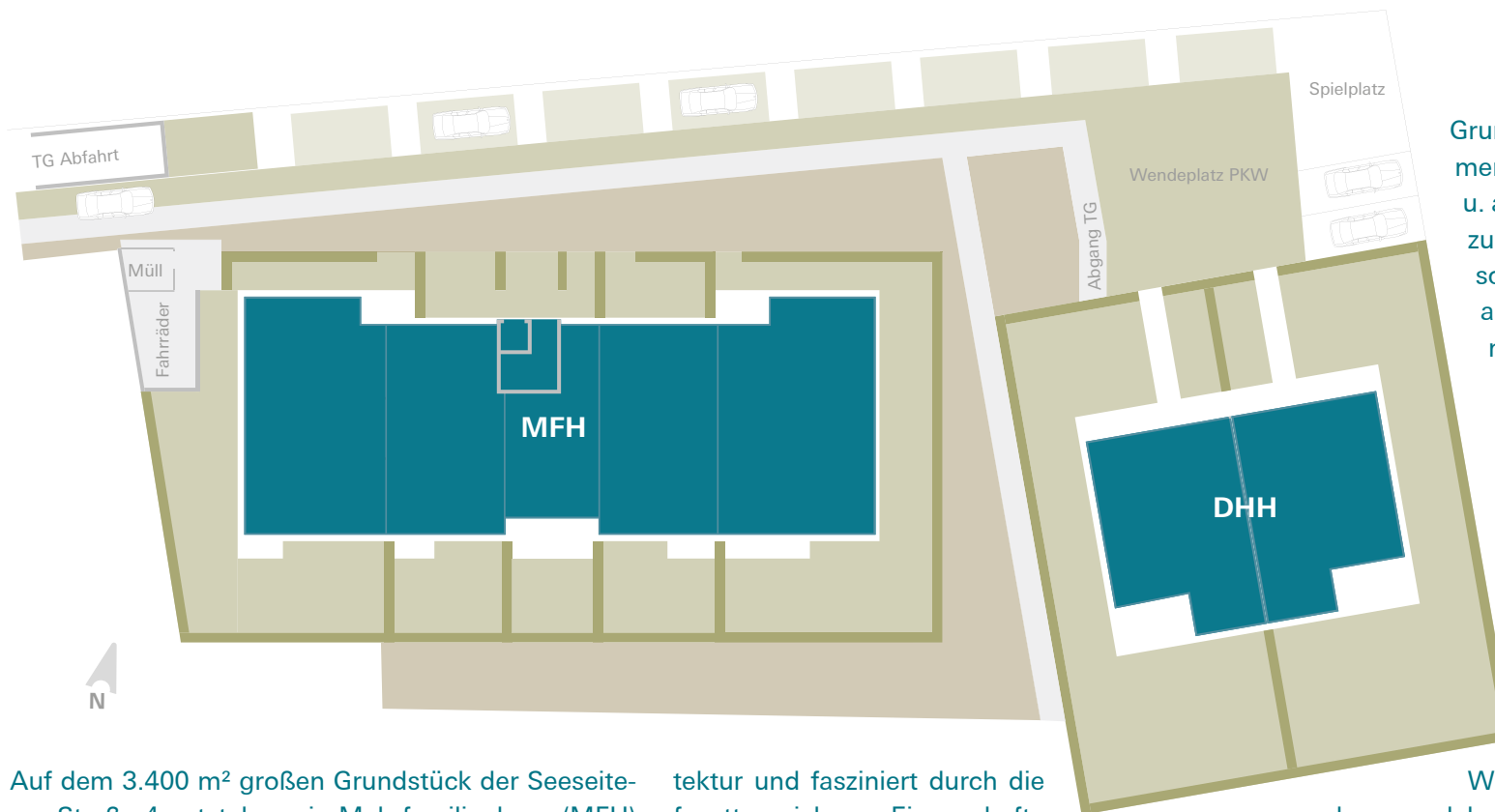
Nicht weit entfernt von See, Bahnhof, Ortskern und doch ruhig gelegen. Die Seeseitener Straße kombiniert die Idylle des naturnahen Lebens mit der direkten Anbindung an urbane Strukturen. Über die Pettenkoferallee, eine ruhige Dorfstraße, erreichen Sie in wenigen Gehminuten den Ortskern mit Bäcker, Metzger, Supermarkt, Apotheke, Post sowie Restaurants und Cafés. Auch Kindergärten, Grundschule und Arztpraxen befinden sich im Umfeld. Weiterführende Schulen in Penzberg und Tutzing sind mit dem Zug schnell und bequem zu erreichen. Ein Wohlfühlort in gewachsener Ortslage.



**SEESEITENER
STRASSE 4**
DER TRADITION VERBUNDEN



Architekturvisualisierungen der beiden Gebäude – oben links: Mehrfamilienhaus mit 14 Eigentumswohnungen, unten rechts: 2 Doppelhaushälften



Auf dem 3.400 m² großen Grundstück der Seeseite-ner Straße 4 entstehen ein Mehrfamilienhaus (MFH) mit 14 Eigentumswohnungen sowie zwei Doppelhaushälften (DHH) und eine Tiefgarage. Hervorzuheben ist die von der Straße zurückversetzte Lage, die mit den angrenzenden Wiesen ein ruhiges Wohnumfeld, mit engen Bezug zur Natur, schafft. Durch die zurückhaltende Farbgebung der vorvergrauten Holzfassaden, welche zu einem gleichmäßigen und natürlichen Fassadenbild beitragen, fügen sich die Baukörper historisch in die umliegende Landschaft ein. In nachhaltiger Bauweise, unter überwiegender Verwendung natürlicher Materialien, werden die Häuser zeitgemäß aus Massivholz errichtet. Als eine der ältesten Bauweisen – nachhaltig und schön – verändert der Holzbau immer noch die moderne Archi-

tektur und fasziniert durch die facettenreichen Eigenschaften des nachwachsenden Rohstoffes. Zu der ökologischen Ausrichtung und der klimafreundlichen Bauweise der Gebäude gehört ein verantwortungsvolles Energiekonzept mit Photovoltaikanlage, partieller Dachbegrünung, zeitgemäßer Holzpelletsheizung und einer zukunftsfähigen Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität. Die Beleuchtung in den Gemeinschaftsräumen und der Tiefgarage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Für Fahrräder ist auf dem Grundstück ein eigener, abgeschlossener Pavillon vorgesehen.

Die Wohnungsgrößen der 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen 50 und 121 m². Die Grundrisse sind bis ins kleinste Detail geplant – eine flexible

Grundrissgestaltung lässt durch die Zusammenlegung von angrenzenden Wohnungen u. a. auch großzügige 5-Zimmer-Einheiten zu. Erschlossen werden die Wohnungen sowohl über das helle Treppenhaus, als auch bequem und barrierefrei über einen verglasten Personenaufzug. Offene Räume, ehrliche Oberflächen aus Holz und raumhohe Fenster geben ein Gefühl von Behaglichkeit und Wärme. Ausstattungsdetails wie Videogegensprechanlage, Parkettböden, Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster, elektrischer Sonnenschutz und ein modernes Baddesign sind dabei selbstverständlicher Bestandteil der Bauausführung.

Die beiden extravagantesten Wohnrefugien befinden sich im Doppelhaus, welches über einen direkten Zugang von der gemeinschaftlichen Tiefgarage aus oder über den Wohnweg mit privaten PKW-Stellplätzen vor dem Haus erreicht werden kann. Auf jeweils 200 m² Wohnfläche und weiteren 90 m² Kellerflächen lassen sich Raumlösungen verwirklichen, die individuellen Wünschen entsprechen. Mit optionalen Ausstattungsmöglichkeiten, Lufträumen von über 5 m Raumhöhe bis hin zur eigenen Photovoltaikanlage mit Stromspeicher können Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen gestalten. Wie beim Mehrfamilienhaus fügt sich außen der durchgängig vertikale Brettermantel des Doppelhauses in das regionaltypische Erscheinungsbild des Voralpenlandes perfekt ein. Die Architektur verbindet dabei traditionelle mit moderner Formensprache.



Wohnung Nr. 01 4 Zimmer

Diele	12,79 m²
Küche/Essen/Wohnen	37,71 m²
Ankleide/Schlafen	24,02 m²
Bad	11,60 m²
Zimmer	11,28 m²
Zimmer	10,51 m²
Loggia (50 %)	12,69 (6,35) m²
gesamt	114,26 m²
Garten	142,13 m²

Wohnung Nr. 02 3 Zimmer

Diele	10,67 m²
Küche/Essen/Wohnen	32,14 m²
Schlafen	13,95 m²
Bad	5,49 m²
Abstellkammer	1,51 m²
Zimmer	12,18 m²
Loggia (50 %)	9,50 (4,75) m²
gesamt	80,69 m²
Garten	43,15 m²

Wohnung Nr. 03 2 Zimmer

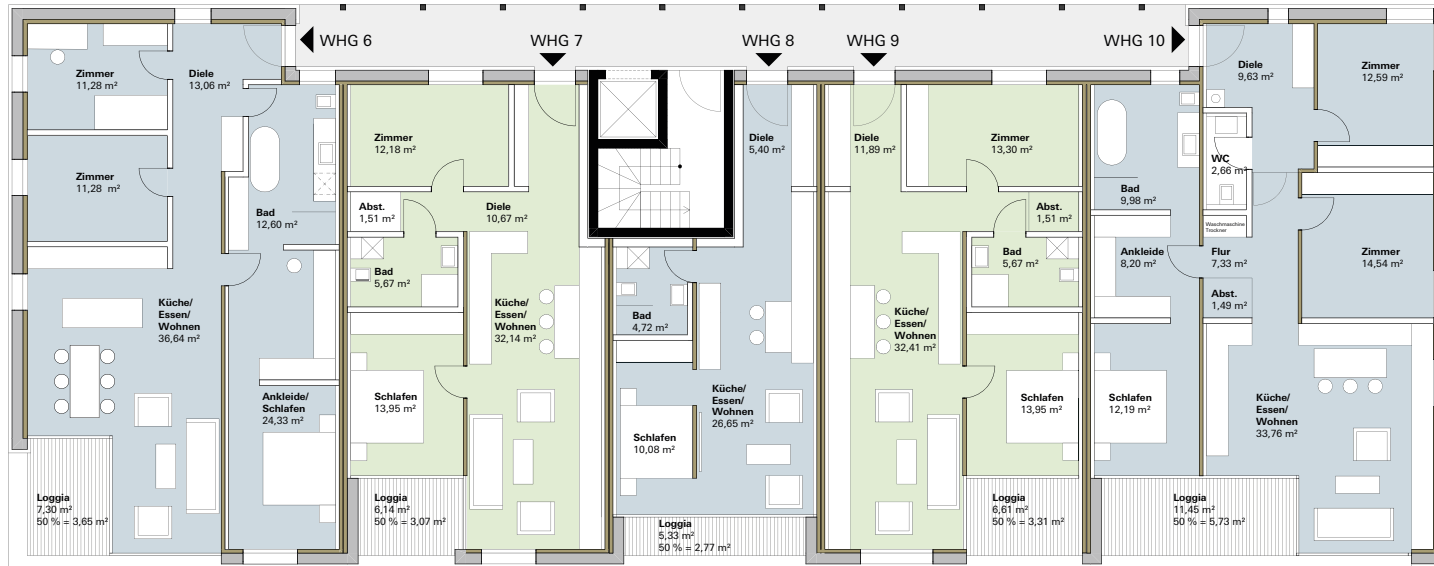
Diele	5,40 m²
Küche/Essen/Wohnen	26,65 m²
Schlafen	10,08 m²
Bad	4,72 m²
Loggia (50 %)	11,86 (5,93) m²
gesamt	52,78 m²
Garten	31,34 m²

Wohnung Nr. 04 3 Zimmer

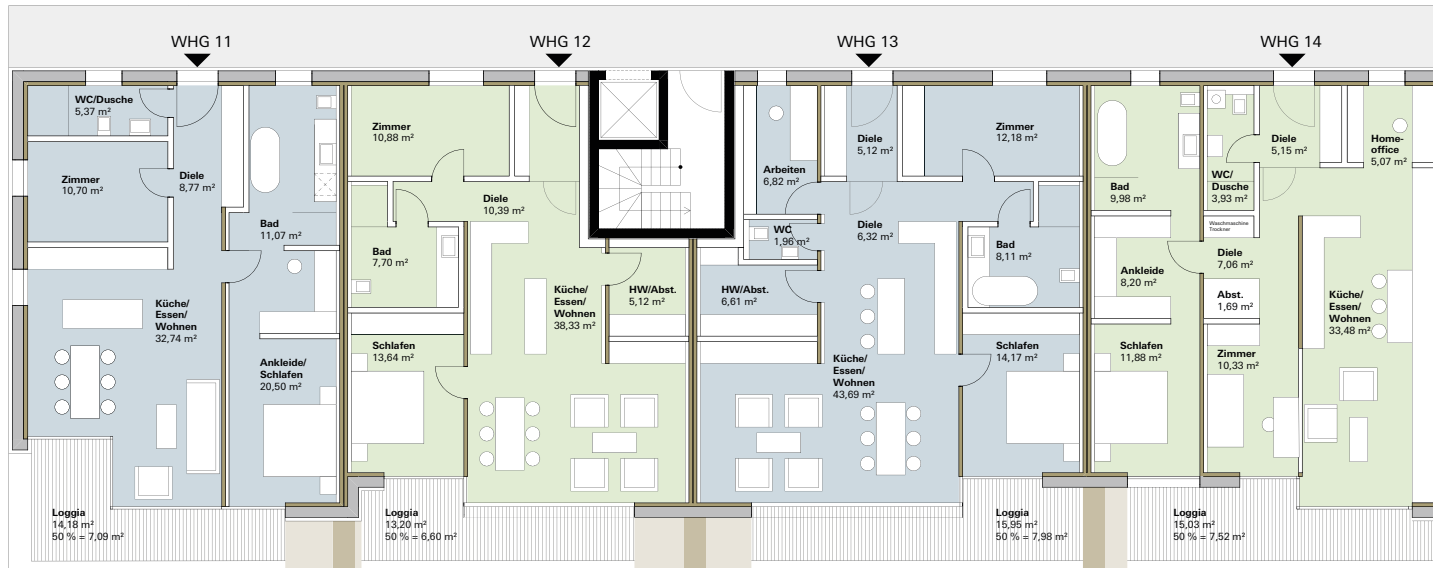
Diele	11,89 m²
Küche/Essen/Wohnen	32,41 m²
Schlafen	13,30 m²
Bad	6,37 m²
Zimmer	12,60 m²
Abstellkammer	1,51 m²
Loggia (50 %)	10,45 (5,23) m²
gesamt	83,31 m²
Garten	42,78 m²

Wohnung Nr. 05 4 Zimmer

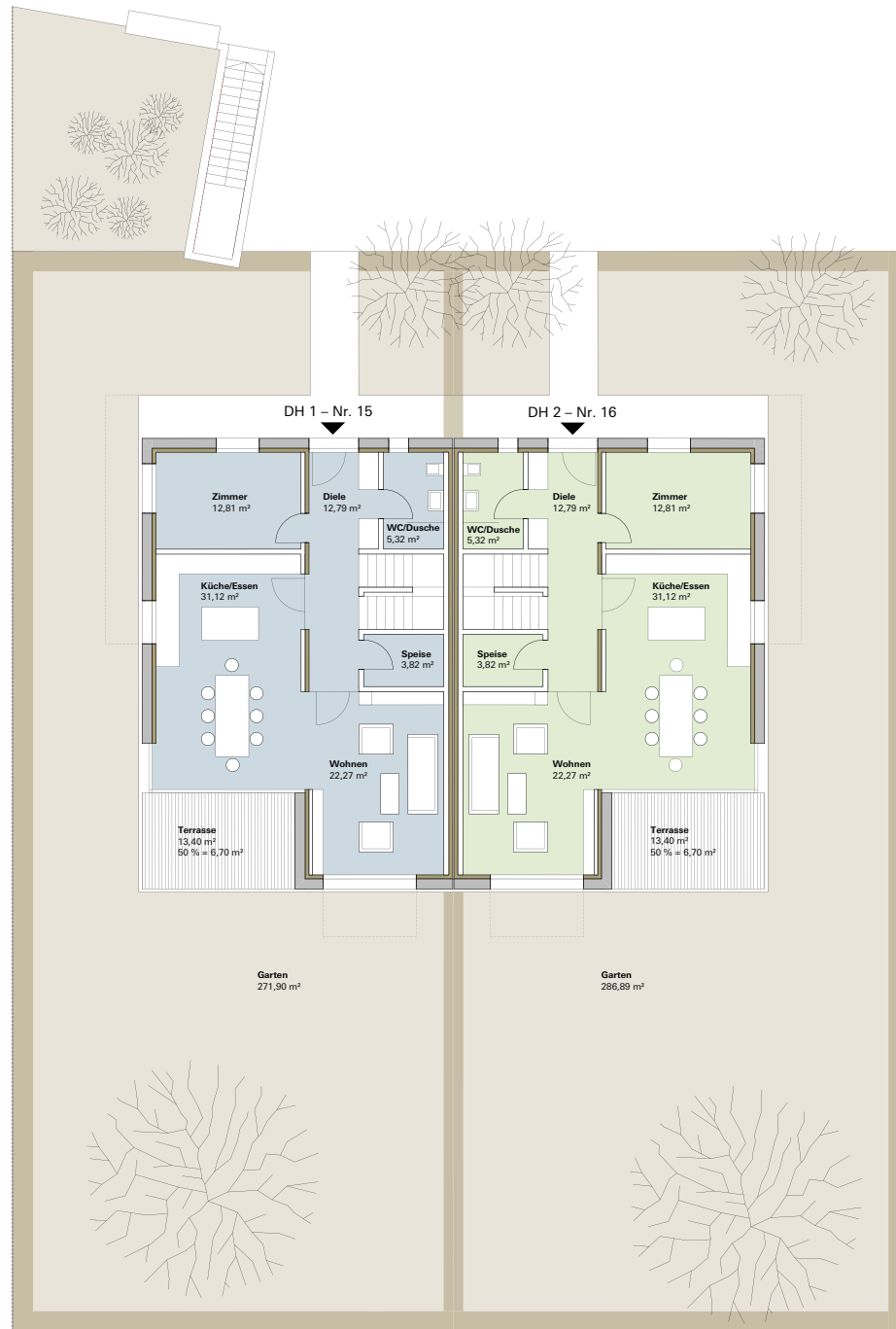
Diele	9,06 m² + 6,73 m²
Küche/Essen/Wohnen	38,20 m²
Schlafen	12,19 m²
Ankleide	8,20 m²
Bad	9,98 m²
WC	3,12 m²
Zimmer	12,13 m²
Zimmer	10,17 m²
Loggia (50 %)	18,61 (9,31) m²
gesamt	120,78 m²
Garten	176,87 m²



Wohnung Nr. 06 4 Zimmer		Wohnung Nr. 07 3 Zimmer		Wohnung Nr. 08 2 Zimmer		Wohnung Nr. 09 3 Zimmer		Wohnung Nr. 10 4 Zimmer	
Diele	13,06 m ²	Diele	10,67 m ²	Diele	5,40 m ²	Diele	11,89 m ²	Diele	9,63 m ²
Küche/Essen/Wohnen	36,64 m ²	Küche/Essen/Wohnen	32,14 m ²	Küche/Essen/Wohnen	26,65 m ²	Küche/Essen/Wohnen	32,41 m ²	Küche/Essen/Wohnen	33,76 m ²
Ankleide/Schlafen	24,33 m ²	Schlafen	13,95 m ²	Schlafen	10,08 m ²	Schlafen	13,95 m ²	Schlafen	12,19 m ²
Bad	11,60 m ²	Bad	5,67 m ²	Bad	4,72 m ²	Bad	5,67 m ²	Ankleide	8,20 m ²
Zimmer	11,28 m ²	Abstellkammer	1,51 m ²	Loggia (50 %)	5,33 (2,77) m ²	Zimmer	13,30 m ²	Bad	9,98 m ²
Zimmer	11,28 m ²	Zimmer	12,18 m ²	gesamt	49,62 m²	Abstellkammer	1,51 m ²	WC	2,66 m ²
Loggia (50 %)	7,30 (3,65) m ²	Loggia (50 %)	6,14 (3,07) m ²			Loggia (50 %)	6,61 (3,31) m ²	Flur	7,33 m ²
gesamt	111,84 m²	gesamt	79,19 m²			gesamt	82,04 m²	Zimmer	12,59 m ²
								Zimmer	14,54 m ²
								Loggia (50 %)	11,45 (5,73) m ²
								gesamt	118,10 m²



Wohnung Nr. 11 3 Zimmer		Wohnung Nr. 12 3 Zimmer		Wohnung Nr. 13 3 Zimmer		Wohnung Nr. 14 3 Zimmer	
Diele	8,77 m ²	Diele	10,39 m ²	Diele	5,15 + 6,32 m ²	Diele	5,15 + 7,06 m ²
Küche/Essen/Wohnen	32,74 m ²	Küche/Essen/Wohnen	38,33 m ²	Küche/Essen/Wohnen	43,69 m ²	Küche/Essen/Wohnen	33,48 m ²
Ankleide/Schlafen	20,50 m ²	Schlafen	13,64 m ²	Schlafen	14,17 m ²	Schlafen	11,88 m ²
Bad	11,07 m ²	Bad	7,70 m ²	Bad	8,11 m ²	Bad	9,98 m ²
Zimmer	10,70 m ²	Abstellkammer	5,12 m ²	HW/Abstellkammer	6,61 m ²	Homeoffice	5,07 m ²
WC/Dusche	5,37 m ²	Zimmer	10,88 m ²	Zimmer	12,18 m ²	WC/Dusche	3,93 m ²
Loggia (50 %)	14,18 (7,09) m ²	Loggia (50 %)	13,20 (6,60) m ²	WC	1,96 m ²	Zimmer	10,33 m ²
gesamt	96,24 m²	gesamt	92,66 m²	Arbeiten	6,82 m ²	Abstellkammer	1,69 m ²
				Loggia (50 %)	15,95 (7,98) m ²	Ankleide	8,20 m ²
				gesamt	113,05 m²	Loggia (50 %)	15,03 (7,52) m ²
						gesamt	104,29 m²



DHH 1/Wohnung Nr. 15

Erdgeschoss

Diele	12,79 m ²
Küche/Essen	31,12 m ²
Zimmer	12,81 m ²
WC/Dusche	5,32 m ²
Speise	3,82 m ²
Wohnen	22,27 m ²
Terrasse (50 %)	13,40 (6,70) m ²

Obergeschoss

Flur	6,41 m ²
Bad	16,25 m ²
Schlafen/Ankleide/Bad	18,56 m ²
Arbeiten	10,21 m ²
Dusche/WC	4,48 m ²
Zimmer	20,46 m ²
Zimmer	21,43 m ²
Loggia (50 %)	6,57 (3,29) m ²
Loggia (50 %)	13,40 (6,70) m ²
gesamt	202,62 m²
Garten	272,90 m ²

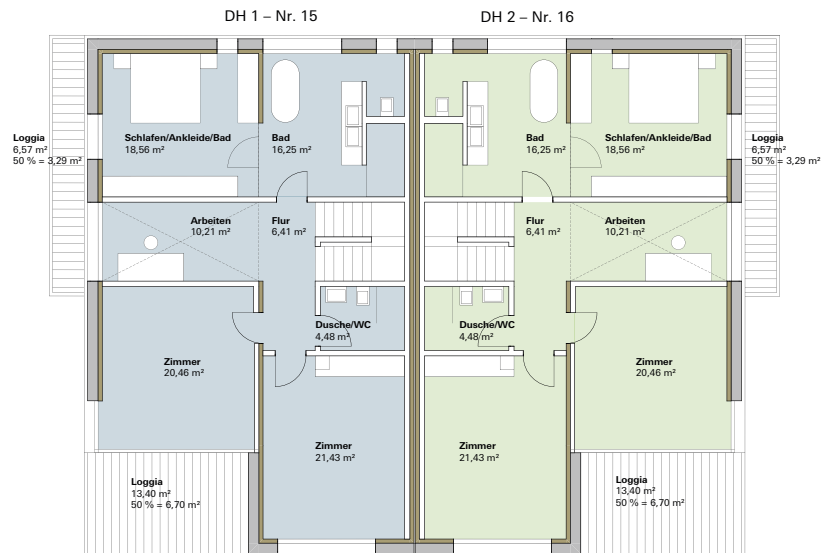
DHH 2/Wohnung Nr. 16

Erdgeschoss

Diele	12,79 m ²
Küche/Essen	31,12 m ²
Zimmer	12,81 m ²
WC/Dusche	5,32 m ²
Speise	3,82 m ²
Wohnen	22,27 m ²
Terrasse (50 %)	13,40 (6,70) m ²

Obergeschoss

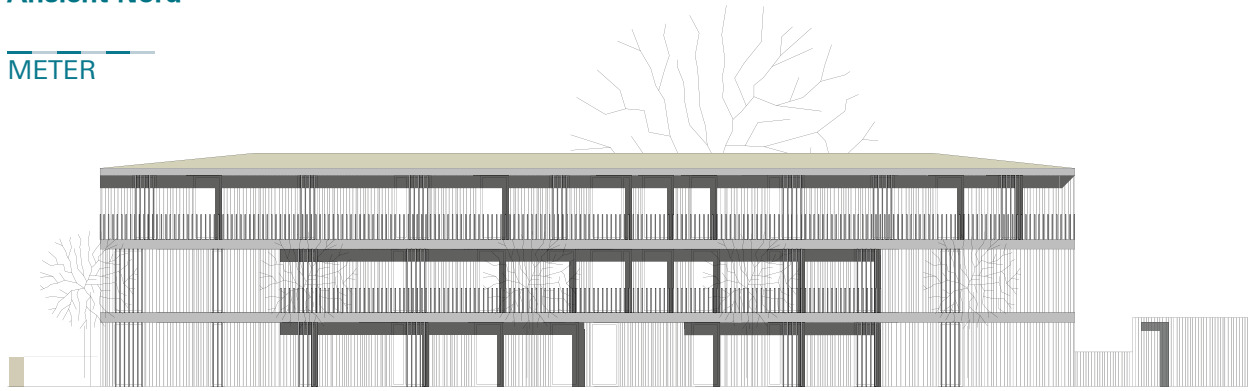
Flur	6,41 m ²
Bad	16,25 m ²
Schlafen/Ankleide/Bad	18,56 m ²
Arbeiten	10,21 m ²
Dusche/WC	4,48 m ²
Zimmer	20,46 m ²
Zimmer	21,43 m ²
Loggia (50 %)	6,57 (3,29) m ²
Loggia (50 %)	13,40 (6,70) m ²
gesamt	202,62 m²
Garten	286,89 m ²



MFH AUSSENANSICHTEN

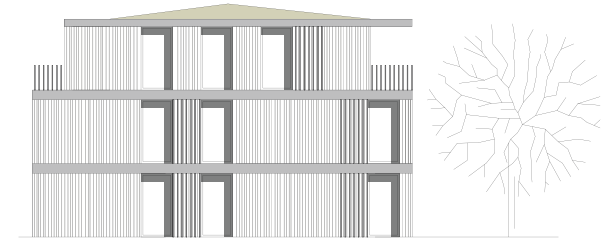
Ansicht Nord

METER



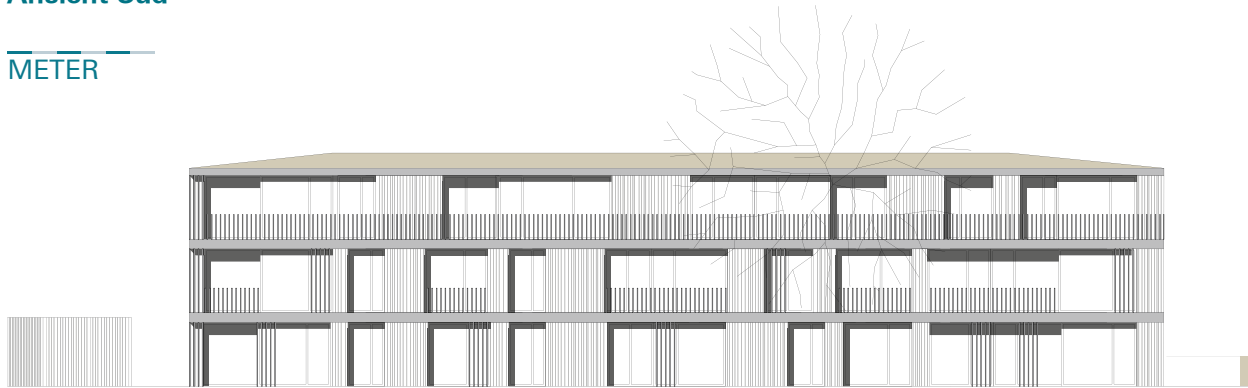
Ansicht Ost

METER



Ansicht Süd

METER



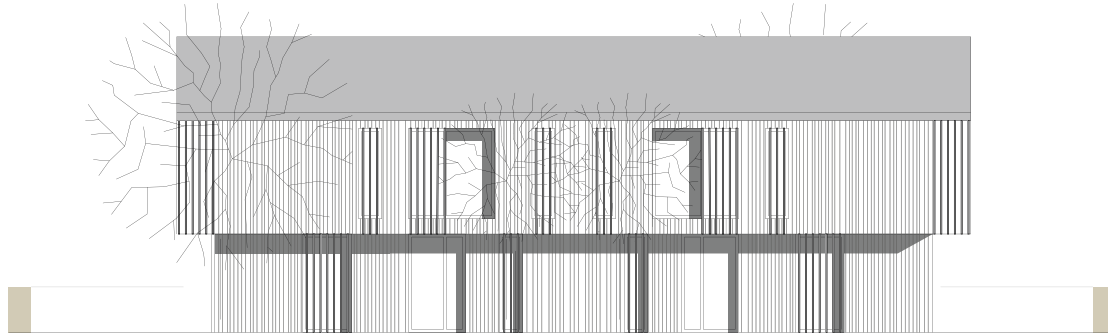
Ansicht West

METER



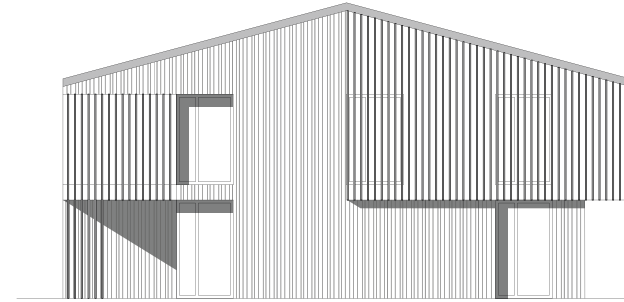
Ansicht Nord

METER



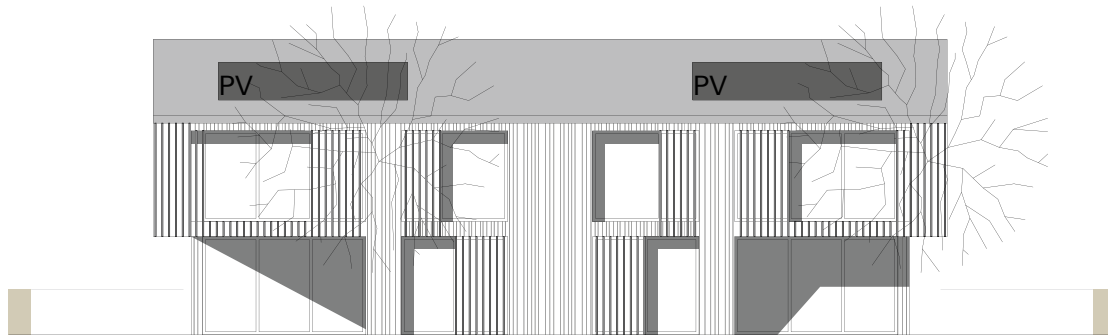
Ansicht Ost

METER



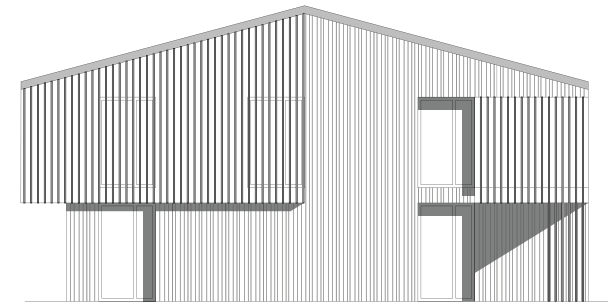
Ansicht Süd

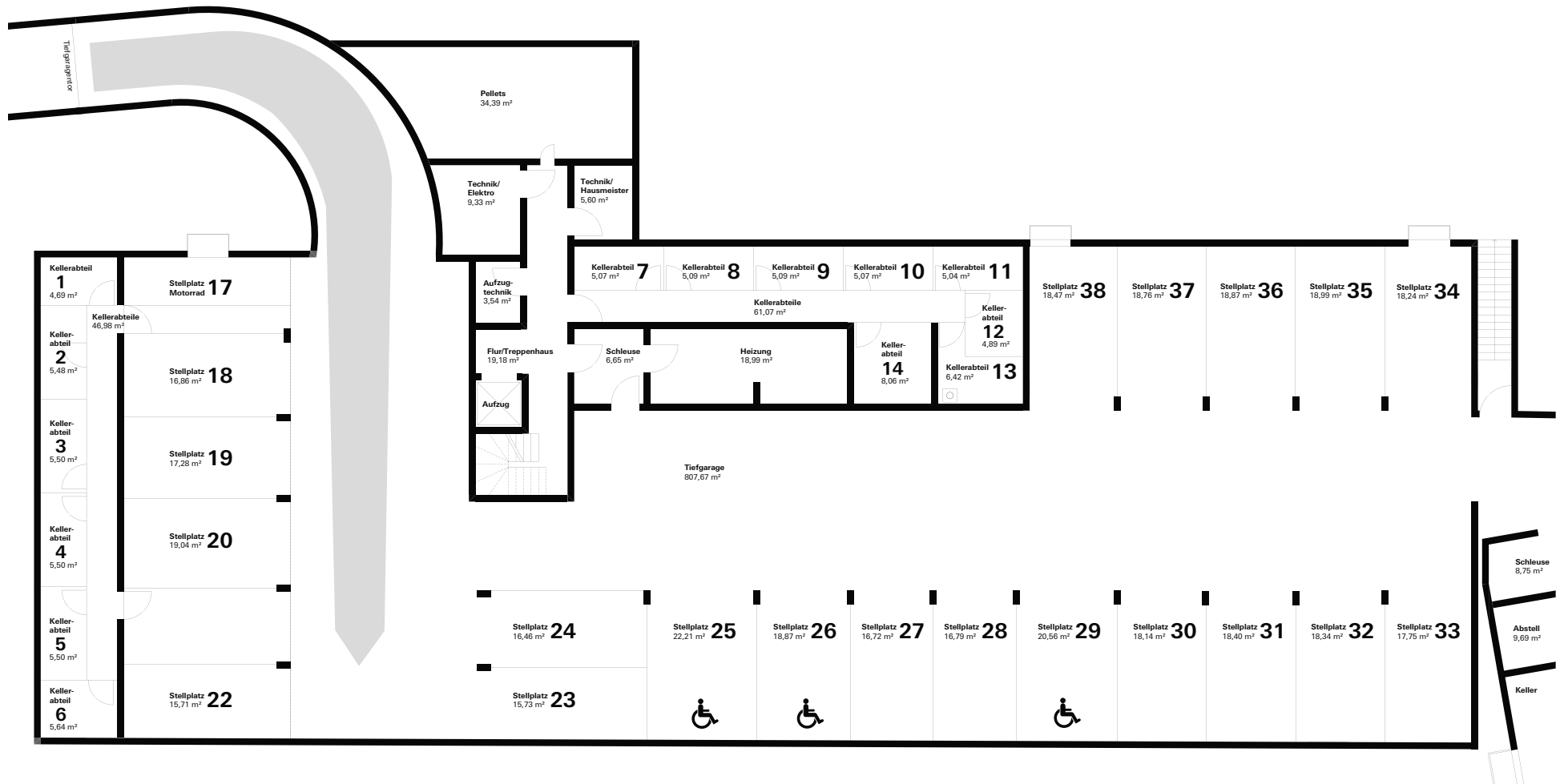
METER



Ansicht West

METER





Kellerabteile MFH

Kellerabteil 1	4,69 m ²
Kellerabteil 2	5,48 m ²
Kellerabteil 3	5,50 m ²
Kellerabteil 4	5,50 m ²
Kellerabteil 5	5,50 m ²
Kellerabteil 6	5,64 m ²
Kellerabteil 7	5,07 m ²

Kellerabteile MFH

Kellerabteil 8	5,09 m ²
Kellerabteil 9	5,09 m ²
Kellerabteil 10	5,07 m ²
Kellerabteil 11	5,04 m ²
Kellerabteil 12	4,89 m ²
Kellerabteil 13	6,42 m ²
Kellerabteil 14	8,06 m ²



Keller DHH 1, Nr. 15

Schleuse	8,75 m ²
Flur	13,37 m ²
Technik	10,66 m ²
Abstell	9,96 m ²
Keller	29,02 m ²
Hobby	24,28 m ²

Keller DHH 2, Nr. 16

Flur	9,68 m ²
Technik	5,16 m ²
Abstell	19,94 m ²
Keller	29,02 m ²
Hobby	24,28 m ²



Architekturvisualisierungen der beiden Gebäude



ZEHN ARGUMENTE FÜR DEN HOLZBAU

1. Holz schützt das Klima

Jeder Kubikmeter verbautes Holz bindet rund eine Tonne CO₂ langfristig. Jeder gefällte Baum schafft Platz für neue Bäume, die der Luft aktiv CO₂ entziehen. Jedes Haus aus Holz trägt dazu bei, dass CO₂-Emissionen aus der Herstellung anderer CO₂-intensiver Baustoffe vermieden werden.

2. Holz wächst nach

Während andere Rohstoffe, die zum Bauen benötigt werden, immer knapper werden, wächst Holz laufend nach. Das seit 300 Jahren gelebte Prinzip der Nachhaltigkeit stellt sicher, dass immer genug Holz vorhanden ist.

3. Holz ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor

Holz stofflich zu nutzen – also z. B. als Baustoff – erhöht die Wertschöpfung, die mit dem heimischen Rohstoff erzielt werden kann. Knapp 200.000 Menschen leben in Bayern von Wald & Holz. Die Branche zählt zu den großen Arbeitgebern des Landes, die Arbeitsplätze liegen meist im ländlichen Raum.

4. Holz ist ein hoch entwickelter Baustoff

Intensive Forschung und Entwicklung haben neue

Holzwerkstoffe hervorgebracht, die neue Bauweisen erlauben und sogar Stahlbetonplatten ersetzen können.

5. Holz bringt Vielfalt in der Gestaltung

Computerbasierte Berechnungs- und Fertigungsmethoden erlauben völlig neue Formen. Das älteste Konstruktionsmaterial wird gerade zum Inbegriff moderner Architektur und Baukunst.

6. Holz eignet sich besonders für die Vorfertigung

Bauen mit Holz findet zunehmend in der Produktionshalle statt. Wände, Decken oder sogar ganze Zimmer aus Holz werden präzise und witterungsunabhängig vorgefertigt. Die Gebäudeteile werden zur Baustelle transportiert und zusammengesetzt. Der Bau erfolgt lärm- und störungsarm. Die Gebäude sind somit in kürzester Zeit errichtet.

7. Holz trägt ein Vielfaches seines Gewichts

Holz hat eine hohe Tragfähigkeit bei geringem Eigengewicht. Gebäudeaufstockungen sind aus statischen Gründen oft nur mit Holz möglich. Der Baustoff bietet so einen entscheidenden Vorteil, wenn es um die Nachverdichtung in Städten geht.

8. Holz brennt, aber sicher

Holz kann brennen, aber wie alle anderen Bauten

müssen Holzbauten die behördlichen Sicherheitsbestimmungen erfüllen. Wenn es zu einem Brand kommt, ist das Brandverhalten von Holz im Gegensatz zu anderen Baustoffen gut berechenbar und kontrollierbar. Holz brennt langsam ab. Unter der verkohlten Schicht bleibt es unbeschädigt, die Tragfähigkeit bleibt lange erhalten.

9. Holz fühlt sich gut an

Holz riecht gut, fühlt sich gut an und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Es ist ein warmer Baustoff, der dem menschlichen Körper keine Wärme entzieht. Holz kann Feuchtigkeit aufnehmen und abgeben und sorgt damit für ein natürlich reguliertes Raumklima.

10. Holz macht keinen Abfall

Holzhäuser können am Ende ihrer Lebensdauer einfach rückgebaut werden. Einzelne Bauteile können wiederverwertet werden. Was nicht mehr gebraucht wird, kann verbrannt werden. Dabei wird der beim Wachstum der Bäume gespeicherte Kohlenstoff wieder frei und der CO₂-Kreislauf schließt sich.

10 Argumente für den Holzbau, Dr. J. Bauer, Geschäftsführer Cluster-Initiative Forst und Holz in Bayern gGmbH mit proHolz Bayern gGmbH – Quelle: Bayerisches landwirtschaftliches Wochenblatt, 22.04.2022

Fotonachweis: Jörg Bodenbender (S. 3, S. 7), footageclips/shutterstock (S. 5), mauritius images/Alamy Stock Photo (S. 5), Kim Kuperkova/shutterstock (S. 19), Gorloff-KV/shutterstock (S. 19)



Mattusch Seeseiten GbR
Fon: 08801 915410
E-Mail: seeseiten@mattusch.de

www.mattusch.de