

Tutzing – Tutzing

# Exklusive Familienresidenz in Tutzing, Ortsteil Traubing

Objektnummer: 24032011



KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 326 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 757 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24032011
Wohnfläche	ca. 326 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	13
Schlafzimmer	9
Badezimmer	4
Baujahr	1965

Kaufpreis	2.150.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	3,57
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/- mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energie- Effizienzklasse	B
Energieausweis gültig bis	30.09.2030		
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

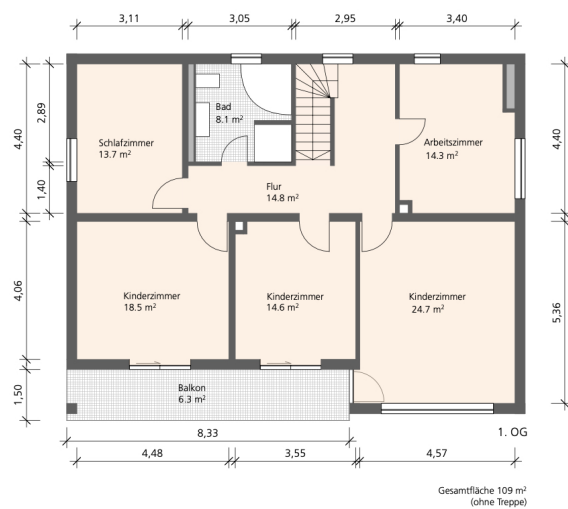
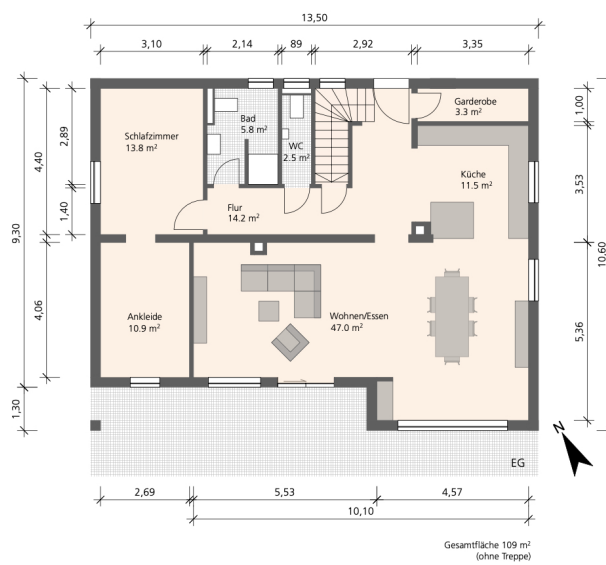
## Die Immobilie





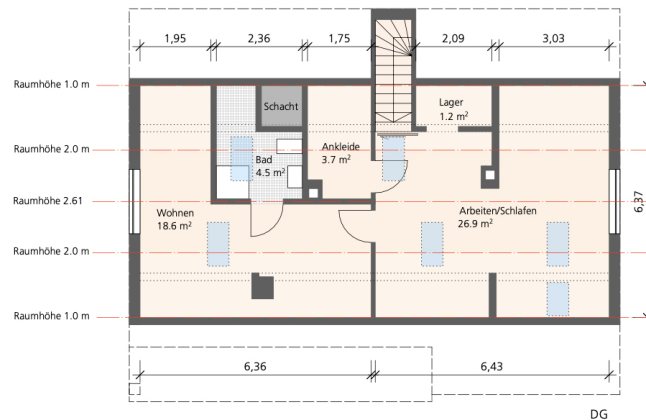
Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Die Immobilie

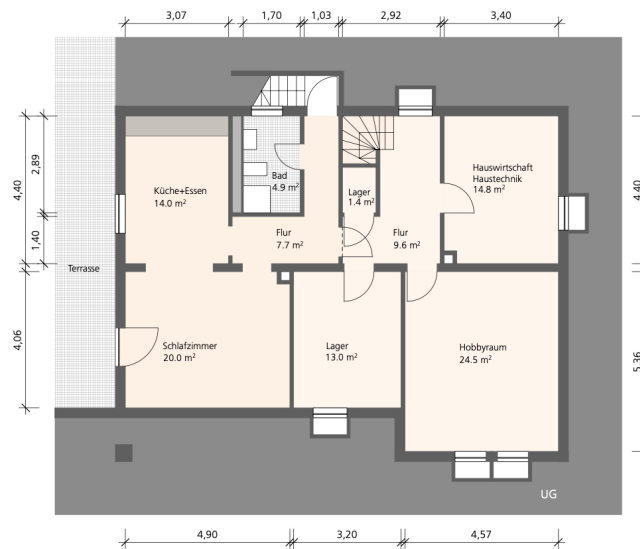


Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Die Immobilie



DG

Wohnfläche 55 m<sup>2</sup>Gesamtfläche (ohne Treppe) 75.3 m<sup>2</sup>,  
davon  
40.6 m<sup>2</sup> zwischen 1-2 m (zu 50% angerechnet)  
34.7 m<sup>2</sup> über 2 m RaumhöheGesamtfläche 110 m<sup>2</sup>  
(ohne Treppe)

Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Ein erster Eindruck

Exklusive Familienresidenz in Tutzing, Ortsteil Traubing Dieses luxuriöse, umfassend sanierte KfW 115- Haus, bietet höchsten Wohnkomfort mit modernster Ausstattung. Die perfekte Immobilie für große Familien, die das Besondere suchen. Die hochwertige, energetische Sanierung sorgt für sehr niedrige Energiekosten. Die allumfassend neugestaltete Familienresidenz, überzeugt auf einer Gesamtfläche von circa 325 m<sup>2</sup>, mit einem Grundriss für verschiedenste Bedürfnisse. Das Haus umfasst 4 Wohnebenen. Schon beim Betreten des Eingangsbereiches wird die einladende Atmosphäre der Villa deutlich und setzt sich in dem schönen, modernen Wohn-/Essbereich fort. Viel Raum bietet auch die offene Küche zum gemeinsamen Familienkochen. Im Erdgeschoß befindet sich auch ein Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Badezimmer. Die obere Etage bietet mit 5 lichtdurchfluteten Zimmern und einem Bad, viele Möglichkeiten. Das charmante Dachgeschoß mit schönen Holzbalken ergänzen mit weiteren Schlaf- und Arbeitsbereichen, sowie einem Bad, das großzügige Raumangebot. Die Einliegerwohnung und das Fitnessstudio runden das durchdachte Raumkonzept ab. Der wunderschöne Garten mit Pool ist das Highlight der Immobilie, ein Traum für jede Familie. Eine Aufteilung in ein 3 Parteien Haus ist auch möglich. Erleben Sie entspannten Wohnkomfort in einer begehrten Lage Tutzings. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Ausstattung und Details

Energieeffizientes KfW 115 Haus

Moderne Einbauküche

Neue Fenster und Haustüren: 3-fach verglast für optimale Isolierung

Komplett neue Heizungsanlage inklusive neuer Leitungen, Heizkörper und Fußbodenheizung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Komplette Außendämmung gemäß den Vorgaben für ein KfW 115 Haus

Neues Dach inklusive Dachdämmung

Teilweise abgehängte Decken mit LED-Einbauspots

Landhausdielen in allen Räumen, außer in Badezimmern und dem Flur im Untergeschoss

Fitnessraum

Einliegerwohnung

Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, ausgestattet mit Speicher und Enthärtungsanlage

Wunderschöner Garten

Außenpool (7x4m) mit Abdeckung und Luftwärmepumpe

7 Kfz-Stellplätze: 3 Stellplätze Garage, 4 Stellplätze außen

Baujahr: 1965

Komplettsanierung: 2020

Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Alles zum Standort

Das Familiendomizil befindet sich im idyllischen Ortsteil Traubing, der zur Gemeinde Tutzing gehört und im Herzen des bayerischen Fünfseenlands liegt. Tutzing eine Gemeinde mit hoher Lebensqualität, zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in ganz Bayern. Was nicht weiter verwundert, vereinen sich hier doch die Annehmlichkeiten einer grünen, naturnahen Umgebung mit der schnellen Anbindung an die städtische Urbanität. Ein kleiner Spaziergang an der Uferpromenade lässt den Bürostress schnell vergessen. Tutzing punktet jedoch nicht nur mit vielfältigen Badeplätzen, Surf- und Segel-Aktivitäten, Golfplätzen sowie der großen Auswahl an Wandertouren durch das Naturparadies ringsum, sondern auch mit einem ausgesuchten Gastronomie-Angebot - von exquisiten Seerestaurants bis hin zum rustikalen Biergarten. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Drogerien, Apotheken und sonstige Dienstleister erreichen Sie schnell und unkompliziert. Für Familien mit Kindern gibt es mehrere Kindergärten und Grundschulen, außerdem eine Mittelschule, eine Realschule, sowie das Gymnasium Tutzing. Die Munich International School (MIS) hat ihren Sitz in Percha bei Starnberg und ist nur rund 20 Minuten entfernt. Das Benedictus Krankenhaus und zahlreiche Arzt- und Facharztpraxen gewährleisten eine sehr gute medizinische Versorgung. Verkehrsanbindung: Über die ca. 20 Minuten entfernte Autobahn München-Garmisch A95, erreicht man die Landeshauptstadt München in ca. 25 Minuten. Der Bahnhof Tutzing ist neben einer DB-Haltestelle, Haltestelle des Münchner S-Bahnnetzwerkes. Dort verkehrt die S6 im 20 Minuten-Takt nach München. Zudem halten regelmäßig die Regionalzüge der Deutschen Bahn, mit welchen man den Münchener Hauptbahnhof innerhalb von 26 Minuten erreichen kann. Bis zum Flughafen in Erding benötigt man mit dem Auto eine gute Stunde. Der Bahnhof Feldafing ist nur 2 km entfernt. Der Bahnhof Tutzing ist mit dem Bus oder Auto in etwa 10 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B.



Objektnummer: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land

E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)