

Bad Wiessee

# Moderne 2 Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25046022



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

KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

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

Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

## Auf einen Blick

Objektnummer	25046022	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	01.05.2025	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2020		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	26.01.2031	Endenergiebedarf	72.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Pelletheizung	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie

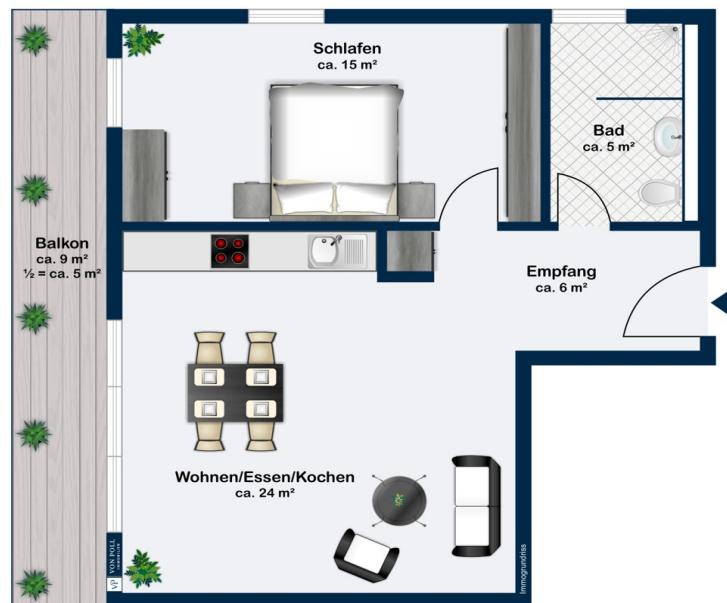
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

## Ein erster Eindruck

Die exklusiv ausgestattete 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel von Bad Wiessee. Sie ist sowohl als Hauptwohnsitz, als auch zur Nutzung als Zweitwohnsitz geeignet. Einbauschränke und die komplette Einbauküche ermöglichen einen unkomplizierten Einzug in diese schöne Wohnung ohne zusätzliche Kosten. Die hochwertige Etagenwohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> ein modernes und ansprechendes Wohnambiente. Das im Jahr 2020 fertiggestellte Gebäude befindet sich in neuwertigem Zustand und besticht durch seine durchdachte Architektur. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Flur, der direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Diese Raumaufteilung und Ausstattung schafft eine einladende und offene Atmosphäre. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Wohnung und sorgen für eine angenehme freundliche Wohnatmosphäre. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essbereich mit Küche. Die im Kaufpreis inkludierte Einbauküche verfügt über neuwertige und hochwertige Elektrogeräte. Die Ausstattung umfasst elektrische Jalousien in allen Räumen sowie eine elektrisch bedienbare Markise am Balkon. Das Badezimmer mit seiner geräumigen Dusche ist funktional und zeitlos stilvoll. Das Haus wird durch eine zeitgemäße Pellet-Zentralheizung umweltfreundlich und kostensparend über eine Fußbodenheizung temperiert.

Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

## Ausstattung und Details

Solide Ziegelmassivbauweise mit zeitgemäßer Wärmedämmung

Effizienzhaus 70

Von der Tiefgarage bis in die Wohnung bequemer Zugang mit Lift

2 Zimmer - Etagenwohnung im 1.Stock

auf Wunsch Garagenstellplatz mit Wallbox in der hellen Tiefgarage

gut nutzbarer Kellerraum

gemeinschaftlicher Wasch - und Trockenraum für individuelle Waschmaschinen- und Trockneraufstellung

Fußbodenheizung in allen Räumen über Raumthermostat gesteuert

Hochwertiger Parkettboden in allen Räumen, Bad gefliest.

Holzfenster mit Isolierverglasung

Vollständig ausgestattete Einbauküche

Einbauschränke maßgefertigt durch örtlichen Schreiner

elektrisch bedienbare Jalousien

Markise am Balkon mit elektrischem Antrieb

Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im malerischen Kurort Bad Wiessee am Tegernsee. Die zentrale ruhige und sonnige Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung und Nähe zum fußläufig erreichbaren Seeufer aus, das sich nur wenige Gehminuten entfernt befindet. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Bad Wiesseer Wohnlage, deren Umgebung ländlichen Charme und den nahen Golfplatz bietet. In direkter Nähe finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, DM, Lidl Bäcker, Metzger), Cafés, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Die Region rund um Bad Wiessee ist zudem bekannt für ihre Heilquellen, was einen zusätzlichen Reiz für gesundheitsbewusste Bewohner oder Ruhesuchende bietet. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem PKW als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut; die umliegenden Ortschaften am Tegernsee und das Zentrum Münchens sind bequem erreichbar.

Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 72.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt

---

Südliche Hauptstraße 23 Tegernsee

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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