

Tegernsee – Tegernsee

# Terrassenwohnung mit See - und Bergblick

Objektnummer: 24046009



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

WOHNFLÄCHE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

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

Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Auf einen Blick

|               |                                    |
|---------------|------------------------------------|
| Objektnummer  | 24046009                           |
| Wohnfläche    | ca. 189 m <sup>2</sup>             |
| Bezugsfrei ab | 01.12.2024                         |
| Zimmer        | 3                                  |
| Schlafzimmer  | 1                                  |
| Badezimmer    | 1                                  |
| Baujahr       | 1910                               |
| Stellplatz    | 2 x Garage, 35000<br>EUR (Verkauf) |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung   |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 2,975 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024   |
| Bauweise                      | Massiv   |
| Nutzfläche                    | ca. 41 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/<br>mitbenutzung, Balkon                                 |

Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                         |               |
|----------------------------|------------------|-------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen    | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergiebedarf        | 71.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.07.2033       | Energie-Effizienzklasse | B             |
| Befuerung                  | Gas              |                         |               |

Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Die Immobilie



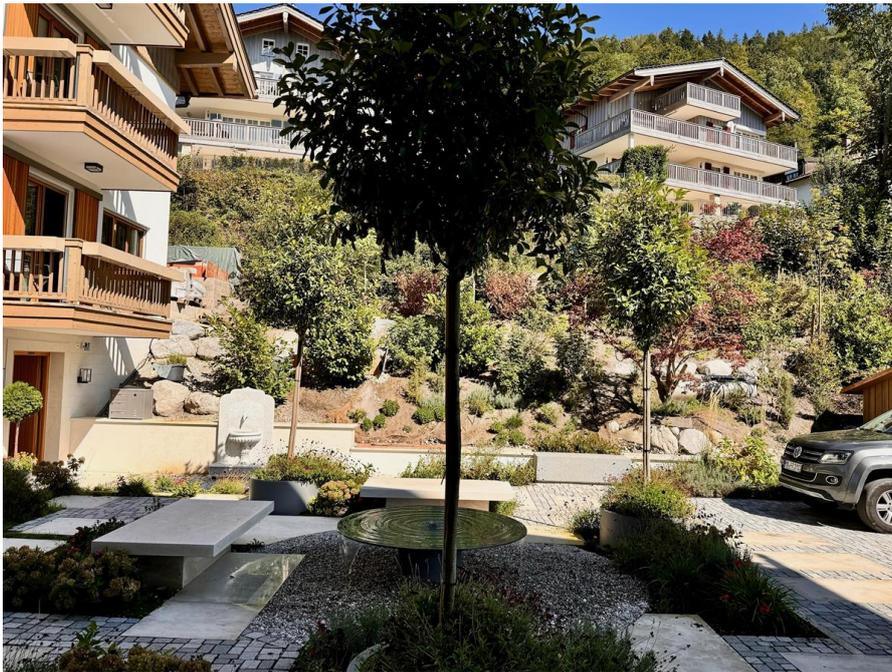
Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## 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: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Ein erster Eindruck

Luxuriöse 3- bis 4-Zimmer-Wohnung mit privatem Hauseingang in einer historischen Villa am Tegernsee Willkommen in einer der exklusivsten Eigentumswohnungen, die derzeit am Tegernsee angeboten werden. Entscheiden Sie selbst ob es die derzeit angebotene schönste Eigentumswohnung am Tegernsee ist. Fertigstellung garantiert im November 2024. Der private Zugang und die stilvollen Außenanlagen vermitteln ein unvergleichliches "Haus im Haus" -Gefühl. Ein reizvoller Westbalkon sowie mehrere liebevoll angelegte Terrassen und Grünflächen runden das Ambiente ab und laden zu entspannten Stunden im Freien ein. In einer der begehrtesten Lagen am Tegernsee entstand in einer historischen Villa diese exklusive Eigentumswohnung, die höchsten modernen Ansprüchen gerecht wird. Diese einzigartige Immobilie besticht nicht nur durch ihren großzügigen und modernen Grundriss, sondern auch durch eine luxuriöse Ausstattung, die sie deutlich von vergleichbaren Objekten abhebt. Bereits der private, repräsentative Eingang unterstreicht die Exklusivität und den stilvollen Charakter dieser Wohnung. Die hochwertig ausgeführten Details und Materialien schaffen eine Atmosphäre von Eleganz und Großzügigkeit, die sich in jedem Raum widerspiegelt. Der großzügige Grundriss im Bereich des Wohn- und Essbereiches ermöglicht eine variable Anpassung an die Bedürfnisse seiner Bewohner. Der aktuell geplante ca. 84 qm große Wohn- und Essbereich mit offener Küche bietet ein beeindruckendes Raumgefühl. Mit minimalem Aufwand lässt sich die Wohnfläche anpassen und durch eine clevere Abtrennung von einem zusätzlichem Zimmer in eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung verwandeln. An warmen Tagen bieten die liebevoll angelegten Gartenterrassen sowie der sonnige Westbalkon zusätzlichen Raum für entspannte Stunden oder stilvolle Empfänge im Grünen. Die Wohnung strahlt Wohlfühlatmosphäre aus und ist perfekt für anspruchsvolle Menschen, die das Besondere suchen. Ein besonderes Highlight ist die bequem erreichbare Tiefgarage, die einen angenehmen Zugang zur Wohnung ermöglicht und maximalen Komfort auch durch automatische Türöffner bietet. Die helle Tiefgarage ist großzügig bemessen und bequem erreichbar. Die Fahrräder können in einem verschließbarem Raum, der in Tiefgarage platziert ist, untergebracht werden. Diese luxuriöse Eigentumswohnung erfüllt alle Wünsche an modernes, stilvolles Wohnen in einer der schönsten Gegenden Deutschlands. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und genießen Sie die perfekte Mischung aus Exklusivität, Eleganz und Wohnkomfort.

Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Ausstattung und Details

Separater Hauszugang zur Wohnung, ausgestattet mit Wechselsprech- und Videoanlage für maximale Sicherheit und Komfort

- Direkt - Komfortzugang mit Automattüren von der Garage zur Wohnung
- Gästeparkplätze am repräsentativem Haupteingang
- Hochwertiger Ziegelbau mit einer Wandstärke von 36,5 cm
- stilvolle Holzfenster mit 2-fach Verglasung
- Fußbodenheizung mit Individueller Raumsteuerung
- Moderne Heizungsanlage mit Öko - Steuerungstechnik
- Edles Eichen-Echtholzparkett in Fischgrät-Verlegeart mit umlaufendem Holzfries
- Weiß - lackierte Kassettentüren mit hochwertigen Türbeschlägen
- Vorbereitung für die Installation eines offenen Kamins (Gasanschluss)
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche, WC und Doppelwaschbecken, Keramik und Armaturen in hochwertiger Ausführung
- Optional stehen 2 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung (jeweils € 35.000)
- Gemeinschaftlich nutzbarer abschließbarer Fahrradabstellraum
- Im Außenbereich der Wohnung sind hochwertige Natursteine verlegt
- Außenwasseranschlüsse, Außensteckdosen sowie Außenleuchten sind bequem von innen steuerbar und bieten zusätzliche Sicherheit
- Separates Gartenhaus zur Unterbringung von Gartenmöbeln und weiteren Utensilien

Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Alles zum Standort

Lage und Infrastruktur des Ortes Tegernsee Der malerische Ort Tegernsee liegt am Ufer des gleichnamigen Sees in Oberbayern und ist ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende und Naturliebhaber. Die Region ist geprägt von einer Landschaft die zu vielfältigen Freizeitaktivitäten einläd. Sommer - und Wintersport sind in verschiedenen Varianten hier möglich. Der Skisport mit seinen Varianten ist hier ebenso zu Hause wie der Wassersport. Diverse besonders attraktive Golfplätze sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Tegernsee ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden und leicht erreichbar. Über die Autobahn A8, die München mit Salzburg verbindet, ist der Ort mit dem Auto in etwa einer Stunde von der bayerischen Landeshauptstadt aus zu erreichen. Zudem verfügt der Ort über einen Bahnhof, der von dem in den Münchner Verkehrsverbund eingebundenen Regionalzug und den diversen Buslinien angefahren wird. Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind München und Salzburg. Die Infrastruktur des Ortes Tegernsee bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Der Ort verfügt über eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, darunter traditionelle Geschäfte wie Metzgerei, Bäcker, Obst und Gemüsehandel, sowie Supermärkte und Boutiquen. Auch die medizinische Versorgung ist durch Apotheken, Arztpraxen und nahe gelegenen Kliniken gesichert. Die gastronomische Vielfalt am Tegernsee reicht von gemütlichen bayerischen Wirtshäusern bis zum Sterne-Lokal. Kunst - und Kulturliebhaber werden über das vielfältige Angebot überrascht sein. Insgesamt zeichnet sich Tegernsee durch seine idyllische Lage und eine gut ausgebaute Infrastruktur aus, die das Leben hier besonders lebenswert macht.

Objektnummer: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 71.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. 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: 24046009 - 83684 Tegernsee – Tegernsee

## 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)