

Gmund am Tegernsee

# sonniges Apartment mit Süd-Balkon

Objektnummer: 24046015



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 39,66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

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

Objektnummer: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24046015	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 39,66 m <sup>2</sup>	Wohnung	Apartment
Zimmer	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1		
Baujahr	1960		
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.11.2028	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1960



Objektnummer: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Die Immobilie





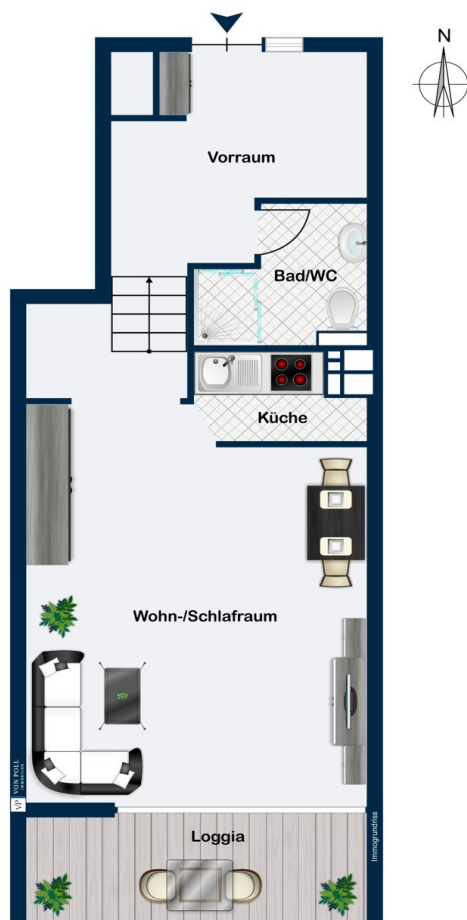
Objektnummer: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046015 - 83703 Gmund am 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: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein kompakt geschnittenes Apartment in einem Gebäude, das im Jahr 1960 fertiggestellt wurde. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 39,66 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein Einzimmerapartment, das ideal für Einzelpersonen geeignet ist. Die Raumaufteilung des Apartments ist effizient und funktional gestaltet. Das Zimmer bietet ausreichend Platz für Wohn- und Schlafbereich. Dabei ermöglicht die zentrale Heizung eine angenehme Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung. Die Ausstattung der Wohnung ist einfach gehalten, jedoch bietet sie eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Küche ist in das Zimmer integriert und bietet grundlegende Möglichkeiten zum Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten. Das Badezimmer ist mit den notwendigen sanitären Einrichtungen ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Wohnung ein. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet und die Möglichkeit, frische Luft zu genießen und den Blick nach draußen zu schweifen zu lassen. Diese Freifläche erweitert das Wohnangebot sinnvoll und bietet eine Rückzugsmöglichkeit im Freien. Ein zusätzliches Plus ist die im Kauf enthaltene Einzelgarage, die sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung befindet. Sie bietet nicht nur Schutz für das Fahrzeug, sondern verfügt zudem über ein Kellerabteil, das weiteren Stauraum für persönliche Gegenstände bereithält. Das Gebäude selbst wurde mit einer zentralen Heizanlage ausgestattet, die effizient arbeitet und eine zuverlässige Wärmeversorgung garantiert. Die Gemeinschaftsbereiche des Hauses sind gepflegt und bieten eine angenehme Atmosphäre. Die Lage der Immobilie ist praktisch und alltagsfreundlich. In der Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Bäcker, sowie ärztliche Versorgungsmöglichkeiten. Die Wohnung eignet sich daher auch hervorragend als Personalwohnung, da sie eine unkomplizierte und schnell erreichbare Anbindung an Arbeitsplätze und tägliche Versorgungsangebote bietet. Insgesamt stellt dieses Apartment eine interessante Option für Käufer dar, die eine kompakte und funktionale Wohnlösung suchen. Mit ihren grundlegenden Ausstattungsmerkmalen und der praktischen Lage ist die Wohnung ideal geeignet für all jene, die eine personalisierte Gestaltung der Wohnräume vornehmen möchten, ohne von einer übermäßig luxuriösen Ausstattung überwältigt zu werden. Eine Besichtigung kann eine klare Vorstellung davon vermitteln, wie dieses Apartment in den individuellen Wohntraum verwandelt werden kann, sowie die Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung zu entdecken. Für weiterführende Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Ausstattung und Details

- Wohn- und Schlafzimmer
- Küchenbereich etwas abgetrennt
- Bad mit bodentiefer Dusche
- Vorraum
- Garage mit Kellerabteil

Objektnummer: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Alles zum Standort

Gmund als Tor zum Tegernsee mit bester Anbindung an München und die umliegenden Orte Die Eigentumswohnung befindet sich in der begehrten Parkstraße in Gmund am Tegernsee, einer ruhigen und naturnahen Wohnlage nur wenige Minuten vom See entfernt. Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Grünflächen und einen herrlichen Blick auf die umliegenden Berge aus. Die Anbindung ist ideal: Der Bahnhof Gmund ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen mit der Bayerischen Regiobahn (BRB) nach München und in die umliegenden Orte. In der Nähe befinden sich außerdem Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die Parkstraße vereint exklusive Wohnqualität mit hervorragender Infrastruktur und der natürlichen Schönheit des Tegernseer Tals.

Objektnummer: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24046015 - 83703 Gmund am 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)