

Tutzing

## Industrial chic mit traumhaftem Seeblick

Objektnummer: 24032014

KAUFPREIS: 2.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 256 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 663 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

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

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24032014	Kaufpreis	2.650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 256 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 2,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	2021	Zustand der Immobilie	neuwertig
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.03.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

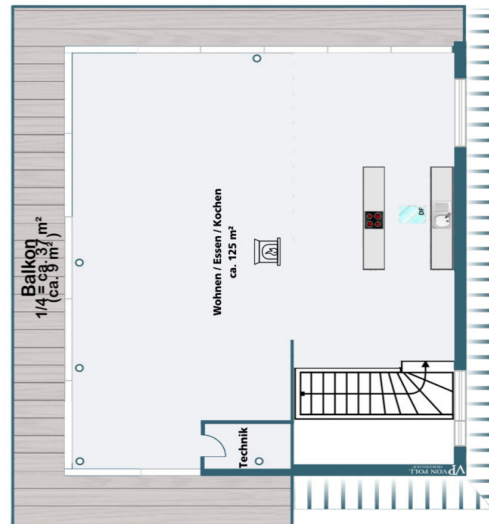
## Die Immobilie



Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Grundrisse





Obergeschoss



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: 24032014 - 82327 Tutzing

## Ein erster Eindruck

Ein architektonisches Meisterwerk- urbanes Wohnen auf dem Lande Diese einzigartige Villa vereint modernen "Industrial Chic" mit behaglichem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die konsequente Umsetzung des Designs- eine harmonische Kombination aus rustikalem Holz und markantem Sichtbeton- verleiht diesem Zuhause einen unverwechselbaren Charakter. Edle Materialien und ein durchdachter , smarter Grundriss schaffen ein spannendes Wechselspiel zwischen familiärer Geborgenheit und urbaner Eleganz. Der großzügige Wohnbereich beeindruckt durch seine absolute Transparenz: Umlaufende, bodentiefe Panoramafenster eröffnen einen unvergleichlichen Blick auf den Starnberger See und die malerischen Türme der St. Josephs Kirche , und bei klarem Wetter die Bergkette der Alpen. Dieser spektakuläre Ausblick, der sich besonders am Abend, wenn Dorf und See stimmungsvoll beleuchtet sind, genießen lässt, wird durch das prasselnde Feuer eines modernen Kamins ergänzt\_ ein Ort, der pure Entspannung verspricht.

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Ausstattung und Details

- Hochwertiger Sichtestrich-Boden im Wohnbereich
- indonesischer Chevron-Eichenholzboden
- Moderne Bäder
- Raumhöhe von bis zu 2,75
- Brunner Panoramaglas-Kamin im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- BUS-System mit Wetterstation
- Elektrisch bedienbare Jalousien mit Screen
- Dura-Türen flächenbündig mit Design-Drückergarnituren
- Integrierte Deckenspots
- Bodentanks
- Holz/Alu Panoramafenster 3fach
- Umlaufende, sonnige Süd-Terrasse mit herrlichem Blick auf den Starnberger See
- Außenbereich mit Rückzugsmöglichkeiten für die Erwachsenen um Spielraum für Kinder
- Doppelte Dachdämmung
- Massivholz
- Erdgas
- Glasfaser

Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing

## Alles zum Standort

Diese Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Tutzings am Starnberger See und bietet ein Höchstmaß an Ruhe und Exklusivität. Die Umgebung ist geprägt von modernen und klassischen Villen sowie eleganten Familienhäusern, die zusammen eine idyllische und gehobene Wohnatmosphäre schaffen. Tutzing selbst ist ein malerischer Ort, der nicht nur durch seine Nähe zum See besticht, sondern auch mit seiner hohen Lebensqualität und charmanten Atmosphäre überzeugt. Hier genießen Sie eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an die urbane Infrastruktur. Der Starnberger See, mit seinen luxuriösen Yachtclubs, erstklassigen Restaurants und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, ist nur zehn Gehminuten entfernt. Ebenso schnell erreichen Sie das Zentrum von Tutzing, das mit einer breiten Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés zum Verweilen einlädt. Besonders vorteilhaft für Familien ist die Nähe zu Kindergarten, Grundschule, Realschule und Gymnasium, die eine ausgezeichnete Bildungsversorgung gewährleisten. Die Lage bietet nicht nur Ruhe und Exklusivität, sondern auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere über die S6, die eine schnelle und bequeme Verbindung zu den größeren Städten in der Umgebung gewährleistet. So erreichen Sie schnell und einfach die Münchener Innenstadt und andere umliegende Städte. Diese perfekte Kombination aus Privatsphäre, Natur und Urbanität macht das Anwesen zu einem einzigartigen Rückzugsort, der höchsten Wohnkomfort mit einer unvergleichlichen Lebensqualität verbindet.

**Objektnummer: 24032014 - 82327 Tutzing**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 76.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24032014 - 82327 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)