

Gmund am Tegernsee – Gmund

Familienhaus mit großzügigem Garten und Seeblick am Ostufer

Objektnummer: 24046017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 551 m²

Objektnummer: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

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

Objektnummer: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

Auf einen Blick

Objektnummer	24046017
Wohnfläche	ca. 145 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	190.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.08.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

Die Immobilie



Objektnummer: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

Die Immobilie



Objektnummer: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

Die Immobilie



Objektnummer: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

Ein erster Eindruck

Dieses charmante, Einfamilienhaus, das im Jahr 1970 erbaut wurde, befindet sich in einer beliebten Wohngegend am Ostufer des Tegernsees. Es bietet großes Potenzial für eine individuelle Gestaltung im Zuge der Renovierung. Die Immobilie steht auf einem ca. 551 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 150 m². Die zum Nachbarhaus versetzte Anordnung des Baukörpers vermittelt den Eindruck eines frei stehenden Einfamilienhauses. Im Inneren des Hauses erwarten Sie insgesamt sechs Zimmer, die eine vielseitige Nutzung ermöglichen. Zwei Schlafzimmer, mit Blick auf den See und die umliegenden Berge, bieten ausreichend Platz für erholsame Nächte. Davor liegt der Westbalkon. Ein zusätzliches Zimmer lässt sich als Ankleide, Arbeitszimmer oder auch als zusätzliches Schlafzimmer nutzen. Das ca. 22 qm große Dachstudio wurde als zusätzliches Schlafzimmer mit Waschgelegenheit genutzt. Dessen Fensterfront bietet ebenfalls einen Blick auf den See. Der ca. 36 qm große Wohn- und Essbereich wird von einer breiten, nach Westen ausgerichteten Fensterfront belichtet. Die großzügige und überdachte Westterrasse verfügt über einen wärmenden offenen Außenkamin. Der Garten bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Das Haus ist voll unterkellert und beherbergt die Ölzentralheizung und einen Heizöltank. Der Zustand der Immobilie, insbesondere Bad, Küche und Gäste-WC, ist als renovierungsbedürftig zu bezeichnen, was seinen künftigen Bewohnern, die Möglichkeit gibt, viele Bereiche des Hauses nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Die Ausstattung ist vom nicht mehr ganz zeitgemäßem Stil der 70er Jahre geprägt und bietet damit die Möglichkeit persönlichen Wohnwünsche zu realisieren. Die zentrale Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Insgesamt bietet dieses Haus eine ideale Gelegenheit für all jene, die ein Haus mit Potenzial und Charme suchen, das sie nach ihren eigenen Bedürfnissen umgestalten können. Eine Besichtigung vor Ort gibt Ihnen die Möglichkeit, das volle Potenzial dieser Immobilie zu entdecken und zu entscheiden, ob sie Ihren Wohnträumen entspricht. Nutzen Sie die Gelegenheit, und vereinbaren Sie zeitnah einen Besichtigungstermin, um diesen Rohdiamanten mit viel Gestaltungsspielraum näher kennenzulernen.

Objektnummer: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

Alles zum Standort

Gmund am Tegernsee ist eine kleine Gemeinde am Tegernsees in Bayern und bildet den nördlichsten Punkt des Tegernsees. Es liegt im Landkreis Miesbach, im oberbayerischen Voralpenland, und gehört zur Ferienregion Tegernsee-Schliersee. Das nach Westen ausgerichtete Haus liegt am Ostufer des Tegernsees und ist nur durch die Straße und Bahnlinie vom Seeufer getrennt. Gmund am Tegernsee ist über die B307 gut erreichbar, die bequeme Verbindungen zu größeren Verkehrsachsen wie der A8 nach München bietet. Der Ort hat einen Bahnhof, der Teil der Bahnstrecke von München nach Tegernsee ist. Dies ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung nach München und in die Umgebung. Gmund liegt im Bereich des Münchner Verkehrsverbundes MVG. Die Infrastruktur in Gmund und im Tegernseer Tal ist sehr gut entwickelt und umfasst verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Hotels und Dienstleistungen. Die nähere Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wanderungen, Radfahren, Golf, sowie Wintersportangebote im Winter. Für den täglichen Bedarf gibt es Supermärkte, Banken und Ärzte, sodass die Bedürfnisse der Bewohner gut gedeckt sind. Gmund verfügt über eine Grundschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium in der Umgebung. In der näheren Umgebung befinden sich weitere Bildungseinrichtungen in den benachbarten Orten, die über öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar sind. Freizeit und Tourismus: Gmund und das Tegernseer Tal sind bekannte Ausflugsziele für Touristen. Neben Wanderungen und Radfahren gibt es Möglichkeiten für Bootfahren, Segeln und Angeln auf dem Tegernsee. Wintersportangebote wie Skifahren und Snowboarden sind in den nahegelegenen Bergen verfügbar. Zudem gibt es ein breites Angebot an Wellness- und Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt bietet Gmund am Tegernsee eine attraktive Kombination aus naturnaher Lage, guter Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, was es sowohl für Einheimische als auch für Touristen zu einem beliebten Ziel macht.

Objektnummer: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 190.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt

Südliche Hauptstraße 23 Tegernsee
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com