

Tutzing

## Industrial chic mit traumhaftem Seeblick

Property ID: 24032014

PURCHASE PRICE: 2.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 256 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 663 m<sup>2</sup>

Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## At a glance

Property ID	24032014	Purchase Price	2.650.000 EUR
Living Space	ca. 256 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Like new
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2021		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.03.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## The property





Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

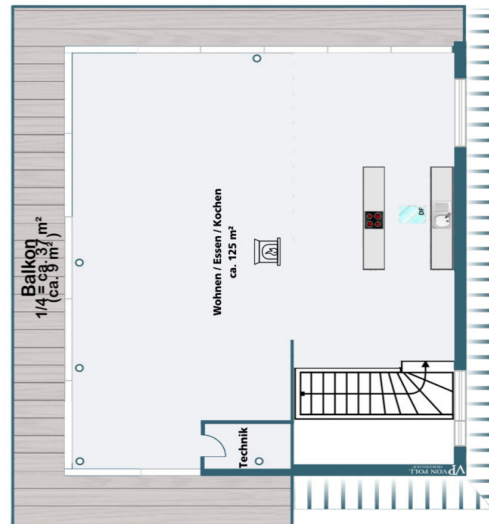
## The property



Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## Floor plans





Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## A first impression

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.

Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## All about the location

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.

Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## Other information

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.

Property ID: 24032014 - 82327 Tutzing

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)