

Gmund am Tegernsee – Gmund

Familienhaus mit großzügigem Garten und Seeblick am Ostufer

Property ID: 24046017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 551 m²

Property ID: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

At a glance

Property ID	24046017
Living Space	ca. 145 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Garage, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	990.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	190.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.08.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

The property



Property ID: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

The property



Property ID: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

The property



Property ID: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

A first impression

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.

Property ID: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

All about the location

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.

Property ID: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

Other information

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.

Property ID: 24046017 - 83703 Gmund am Tegernsee – Gmund

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin von Holdt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com