Bad Wiessee / Abwinkl

Landhaus in Abwinkl - Seeblick + Bergblick & zusätzl. Baurecht

Número de propiedad: 24046003

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 383,91 m^2 • **HABITACIONES:** 12 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.250 m^2

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

De un vistazo

Número de propiedad	24046003
Superficie habitable	ca. 383,91 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	12
Baños	5
Año de construcción	1930
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	A petición
Casa	Casa rural
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 126 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	30.03.2034

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	277.05 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1930

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

La propiedad

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

La propiedad

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

La propiedad

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

La propiedad

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

La propiedad

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

La propiedad

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

La propiedad

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

Una primera impresión

Diese großzügige Villa mit dem Charme der 1930er Jahre besticht durch ihre einzigartige Lage mit Seeblick aus allen oberen Wohn- Etagen. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 377 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1250 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für große Familien mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten oder auch als komfortables Ferienhaus. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder als Kombination von Wohnen und Arbeiten – dieses Haus lässt keine Wünsche offen. Paare, die einen großen Platzbedarf haben und zusätzlich an eine Vermietung denken, finden hier alle diesbezüglichen Möglichkeiten. Der genehmigte Bauvorbescheid für ein Einfamilienhaus im nördlichen Gartenbereich bietet weitere Flexibilität und neue Investitionsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt 12 Zimmer- aufgeteilt in 3 Wohneinheiten im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss & den 2-3 Einliegerwohnungen im Souterrain mit sonnigen Gartenterrassen. Die großen Terrassen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Souterrain sowie die Balkone im Dachgeschoss laden zum Entspannen und Genießen der Sonne ein. Zur Ausstattung gehören 3 Garagen sowie eine Zufahrt mit 3 KFZ-Stellplätzen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Im Souterrain befinden sich 2-3 Gäste- bzw. Mieterwohnungen mit Süd-Terrassen, die durch den separaten Eingang Privatsphäre und Komfort für Besucher oder Mieter bieten. Die Bäder wurden teilweise im Jahr 2010 erneuert und präsentieren sich modern und zeitgemäß. Die Villa besticht durch ihren einzigartigen Stil aus den 1930er Jahren, der mit modernen Elementen kombiniert wurde. Die ruhige Lage und der idyllische Garten laden zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie die Natur und die Ruhe genießen, während Sie gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer großzügigen Villa mit Seeblick erleben. Diese Immobilie vereint den angenehmen Charme der Vergangenheit mit modernem Komfort und bietet ein einzigartiges Wohngefühl. Ideal für Familien oder als gemütliche Ferienresidenz, um dem Alltag zu entfliehen und die Schönheit der Natur zu genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Villa und ihren vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten verzaubern.

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

Detalles de los servicios

Genehmigter Bauvorbescheid für ein Einfamilienhaus im nördlichen Grundstücksbereich liegt vor: damit verbunden ist eine große Flexibilität und Investitionsmöglichkeit.
- See- und Bergblick aus allen Etagen : Erdgeschoss, Obergeschoss & Dachgeschoss
- historische Villa in Abwinkl mit kurzem Weg zum Tegernsee, Rottach-Egern & Ringsee
- großzügiges Grundstück mit Möglichkeit für einen Neubau eines Einfamilienhauses
- als Familiendomizil wunderbar geeignet
- Terrassen im Erdgeschoss und Obergeschoss, Souterrain
- Balkone im Obergeschoss und Dachgeschoss
- Bäder modern erneuert
- Fenster /Gläser teilweise erneuert
- 2-3 ausgebaute Einliegerwohnungen im Souterrain in mit separaten Eingängen oder Gästebereich mit Südterrassen

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

Todo sobre la ubicación

Lagebeschreibung Abwinkl Abwinkl liegt am westlichen Ufer des Tegernsees und bietet eine wunderschöne Aussicht auf das Wasser sowie die umliegenden Berge. Diese Gegend ist bekannt für ihre Ruhe und natürliche Schönheit, was sie zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende macht. Der Ort ist von Bergen, Wäldern und Strandnähe umgeben, was zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren bietet. Die Nähe zum See ermöglicht auch Wassersportarten wie Segeln, Schwimmen, Surfen und Angeln. Geschäfte in Abwinkl fußläufig erreichbar: - großer EDEKA- Markt mir Bäckerei - Bioladen Landmanns - Getränkemarkt - Bäckerei - Fischerei - Bistro Abwinkl - mit seiner räumlichen Nähe zu Rottach-Egern - bietet nicht nur eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen und Geschäften, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Wanderwege wie der Höhenweg Tegernsee führen durch malerische Landschaften, während der Tegernsee selbst ideale Bedingungen für Bootsfahrten und Wassersport bietet. Im Winter verwandelt sich die Region in ein kleines Paradies für Skifahrer und Langläufer. Das Strandbad Abwinkl in ca. 850 m ist in ca. 3 Minuten mit dem Radl erreichbar. Verkehrsanbindung Abwinkl ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Es gibt regelmäßige Busverbindungen nach Bad Wiessee und die umliegenden Orte. Der nächste Bahnhof befindet sich in Gmund, von wo aus Züge nach München und weiter in die Region verkehren.

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 277.05 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Número de propiedad: 24046003 - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kerstin von Holdt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com