

Tutzing – Tutzing

Exklusive Familienresidenz in Tutzing, Ortsteil Traubing

CODE DU BIEN: 24032011



PRIX D'ACHAT: 2.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 326 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 757 m²

CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24032011
Surface habitable	ca. 326 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	13
Chambres à coucher	9
Salles de bains	4
Année de construction	1965

Prix d'achat	2.150.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3,57
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Classement énergétique	B
Certification énergétique valable jusqu'au	30.09.2030		
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La propriété



CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La propriété



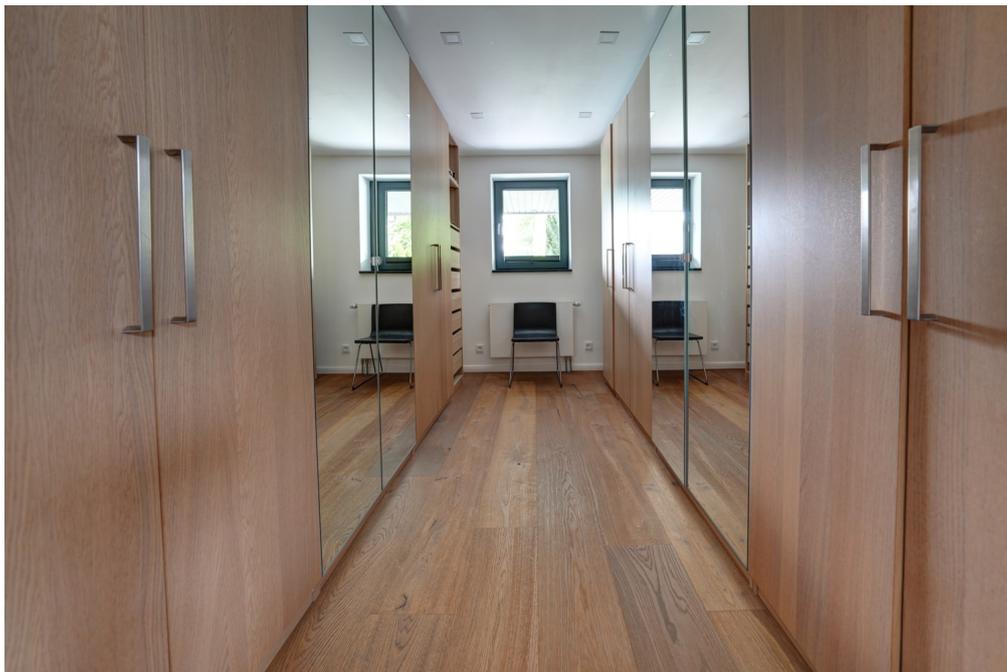
CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La propriété



CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La propriété



CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La propriété



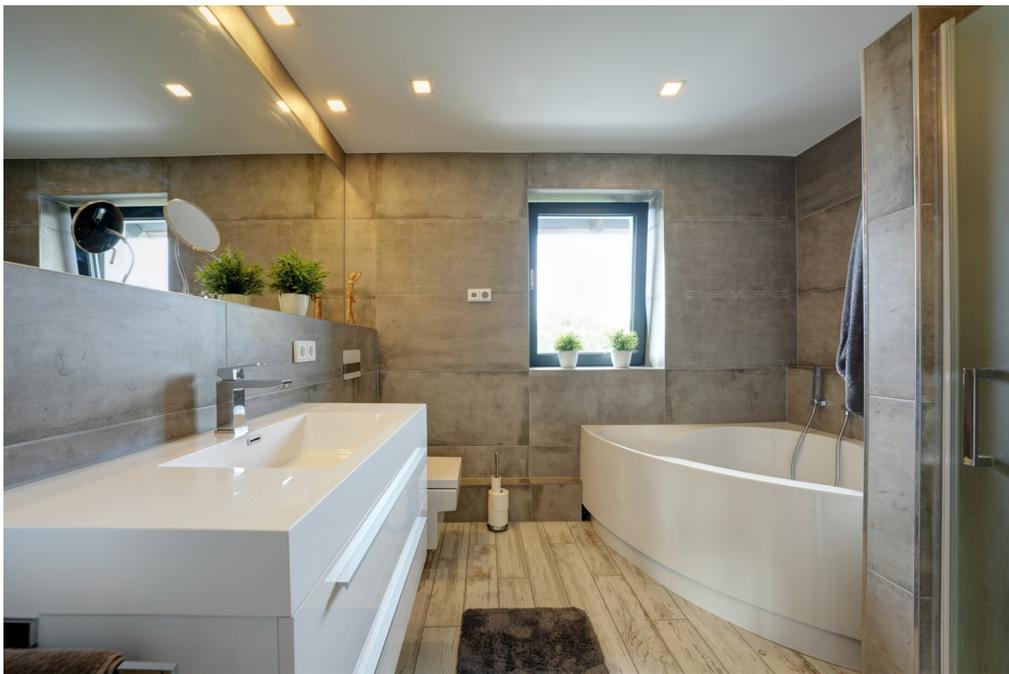
CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La propriété



CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La propriété



CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La propriété



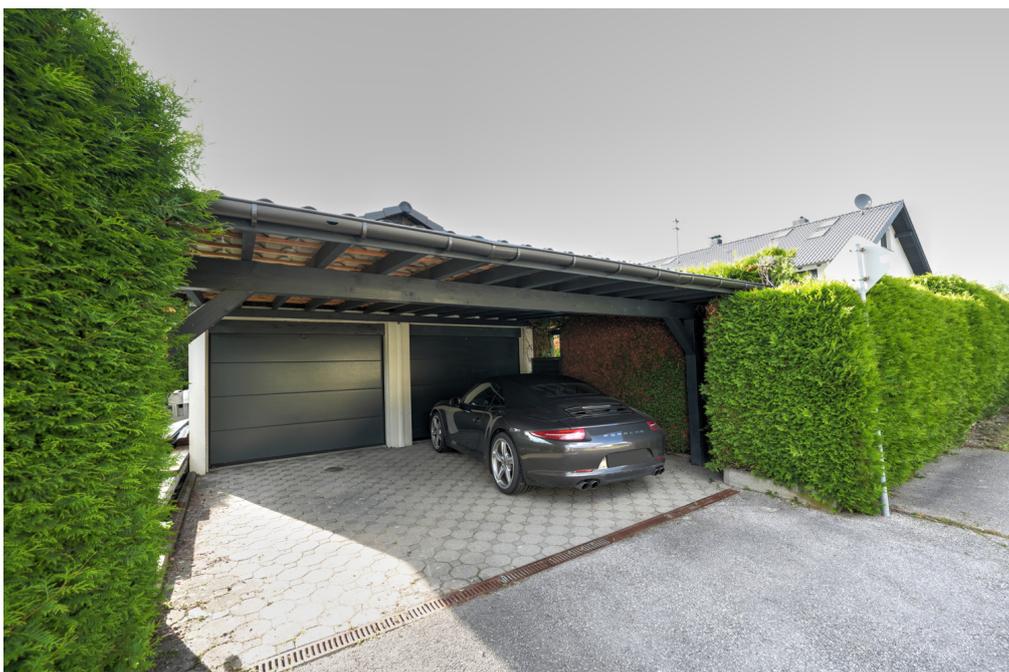
CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La propriété



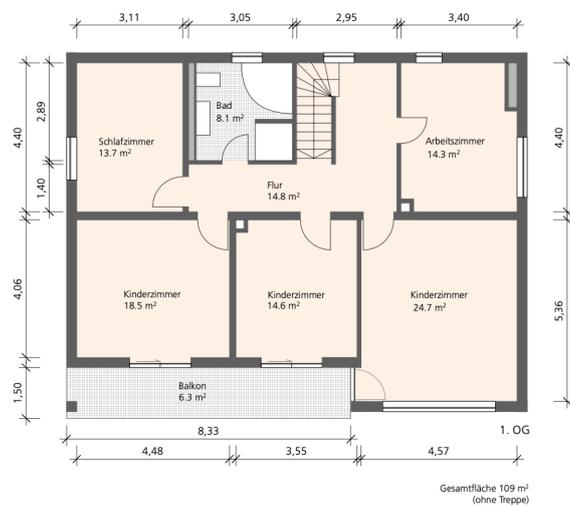
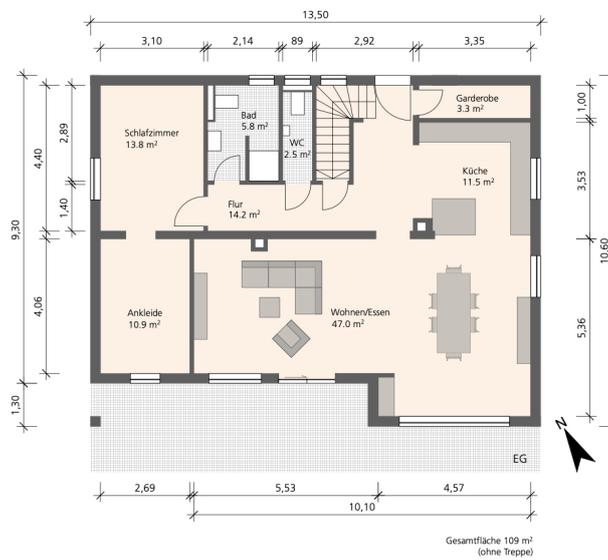
CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La propriété



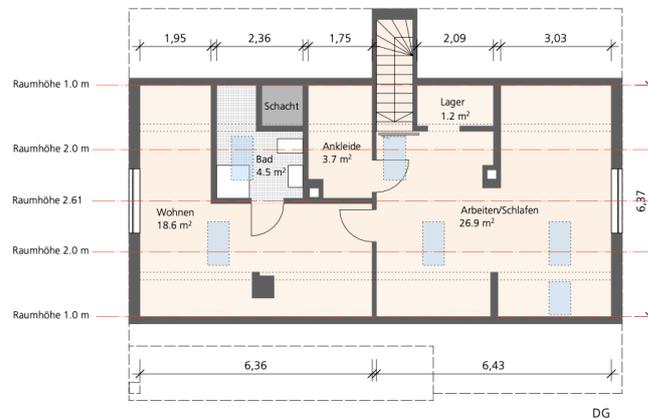
CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La propriété



CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

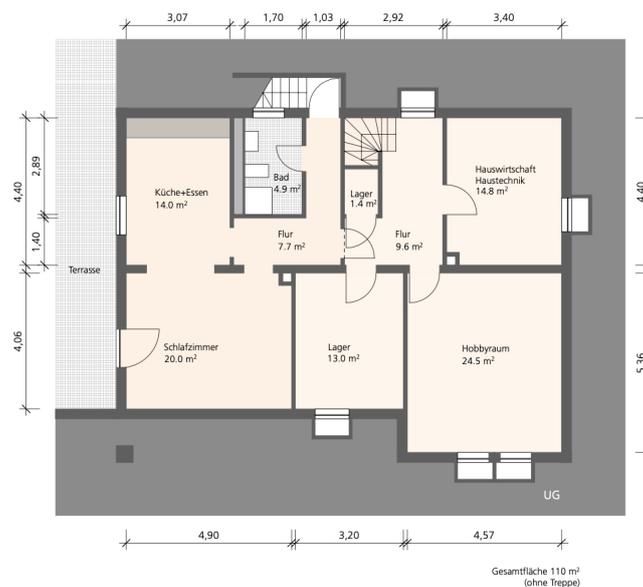
La propriété



DG

Wohnfläche 55 m²

Gesamtfläche (ohne Treppe) 75,3 m²,
 davon
 40,6 m² zwischen 1-2 m (zu 50% angerechnet)
 34,7 m² über 2 m Raumböhe

Gesamtfläche 110 m²
(ohne Treppe)

CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

Une première impression

Exklusive Familienresidenz in Tutzing, Ortsteil Traubing Dieses luxuriöse, umfassend sanierte KfW 115- Haus, bietet höchsten Wohnkomfort mit modernster Ausstattung. Die perfekte Immobilie für große Familien, die das Besondere suchen. Die hochwertige, energetische Sanierung sorgt für sehr niedrige Energiekosten. Die allumfassend neugestaltete Familienresidenz, überzeugt auf einer Gesamtfläche von circa 325 m², mit einem Grundriss für verschiedenste Bedürfnisse. Das Haus umfasst 4 Wohnebenen. Schon beim Betreten des Eingangsbereiches wird die einladende Atmosphäre der Villa deutlich und setzt sich in dem schönen, modernen Wohn-/Essbereich fort. Viel Raum bietet auch die offene Küche zum gemeinsamen Familienkochen. Im Erdgeschoß befindet sich auch ein Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Badezimmer. Die obere Etage bietet mit 5 lichtdurchfluteten Zimmern und einem Bad, viele Möglichkeiten. Das charmante Dachgeschoß mit schönen Holzbalken ergänzen mit weiteren Schlaf- und Arbeitsbereichen, sowie einem Bad, das großzügige Raumangebot. Die Einliegerwohnung und das Fitnessstudio runden das durchdachte Raumkonzept ab. Der wunderschöne Garten mit Pool ist das Highlight der Immobilie, ein Traum für jede Familie. Eine Aufteilung in ein 3 Parteien Haus ist auch möglich. Erleben Sie entspannten Wohnkomfort in einer begehrten Lage Tutzings. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

Détails des commodités

Energieeffizientes KfW 115 Haus

Moderne Einbauküche

Neue Fenster und Haustüren: 3-fach verglast für optimale Isolierung

Komplett neue Heizungsanlage inklusive neuer Leitungen, Heizkörper und Fußbodenheizung

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Komplette Außendämmung gemäß den Vorgaben für ein KfW 115 Haus

Neues Dach inklusive Dachdämmung

Teilweise abgehängte Decken mit LED-Einbauspots

Landhausdielen in allen Räumen, außer in Badezimmern und dem Flur im Untergeschoss

Fitnessraum

Einliegerwohnung

Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, ausgestattet mit Speicher und Enthärtungsanlage

Wunderschöner Garten

Außenpool (7x4m) mit Abdeckung und Luftwärmepumpe

7 Kfz-Stellplätze: 3 Stellplätze Garage, 4 Stellplätze außen

Baujahr: 1965

Komplettsanierung: 2020

CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

Tout sur l'emplacement

Das Familiendomizil befindet sich im idyllischen Ortsteil Traubing, der zur Gemeinde Tutzing gehört und im Herzen des bayerischen Fünfseenlands liegt. Tutzing eine Gemeinde mit hoher Lebensqualität, zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in ganz Bayern. Was nicht weiter verwundert, vereinen sich hier doch die Annehmlichkeiten einer grünen, naturnahen Umgebung mit der schnellen Anbindung an die städtische Urbanität. Ein kleiner Spaziergang an der Uferpromenade lässt den Bürostress schnell vergessen. Tutzing punktet jedoch nicht nur mit vielfältigen Badeplätzen, Surf- und Segel-Aktivitäten, Golfplätzen sowie der großen Auswahl an Wandertouren durch das Naturparadies ringsum, sondern auch mit einem ausgesuchten Gastronomie-Angebot - von exquisiten Seerestaurants bis hin zum rustikalen Biergarten. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Drogerien, Apotheken und sonstige Dienstleister erreichen Sie schnell und unkompliziert. Für Familien mit Kindern gibt es mehrere Kindergärten und Grundschulen, außerdem eine Mittelschule, eine Realschule, sowie das Gymnasium Tutzing. Die Munich International School (MIS) hat ihren Sitz in Percha bei Starnberg und ist nur rund 20 Minuten entfernt. Das Benedictus Krankenhaus und zahlreiche Arzt- und Facharztpraxen gewährleisten eine sehr gute medizinische Versorgung. Verkehrsanbindung: Über die ca. 20 Minuten entfernte Autobahn München-Garmisch A95, erreicht man die Landeshauptstadt München in ca. 25 Minuten. Der Bahnhof Tutzing ist neben einer DB-Haltestelle, Haltestelle des Münchner S-Bahnnetzwerkes. Dort verkehrt die S6 im 20 Minuten-Takt nach München. Zudem halten regelmäßig die Regionalzüge der Deutschen Bahn, mit welchen man den Münchener Hauptbahnhof innerhalb von 26 Minuten erreichen kann. Bis zum Flughafen in Erding benötigt man mit dem Auto eine gute Stunde. Der Bahnhof Feldafing ist nur 2 km entfernt. Der Bahnhof Tutzing ist mit dem Bus oder Auto in etwa 10 Minuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2030.
Endenergieverbrauch beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$. Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4 Starnberg / Pays des cinq lacs

E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com