

Tutzing

# Moderne Villa mit See und Bergblick

CODE DU BIEN: 24032014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 2.390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 256 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 663 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

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

CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24032014                      |
| Surface habitable      | ca. 256 m <sup>2</sup>        |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2021                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 2.390.000 EUR  |
| Type de bien                 | Maison individuelle  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon    |

CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz naturel lourd    | Consommation finale d'énergie                         | 45.00 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 20.01.2035           | Classement énergétique                                | A                                     |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2021                                  |

CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## Plans d'étage





Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 45.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A.



CODE DU BIEN: 24032014 - 82327 Tutzing

## Contact

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

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)