

Gmund am Tegernsee

# sonniges Apartment mit Süd-Balkon

CODE DU BIEN: 24046015



PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 39,66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

- 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: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24046015	Prix d'achat	329.000 EUR
Surface habitable	ca. 39,66 m <sup>2</sup>	Type	Appartement
Pièces	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	1		
Année de construction	1960	Aménagement	Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.11.2028	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## La propriété



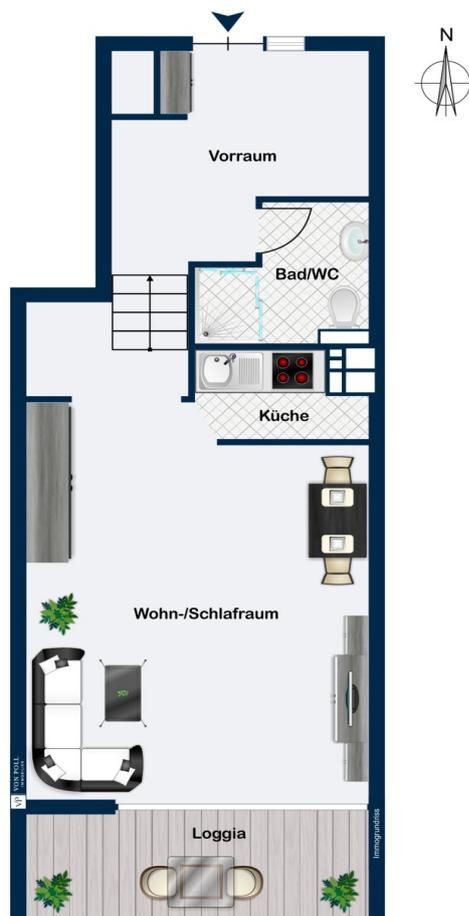
CODE DU BIEN: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Plans d'étage



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: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein kompakt geschnittenes Apartment in einem Gebäude, das im Jahr 1960 fertiggestellt wurde. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 39,66 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein Einzimmerapartment, das ideal für Einzelpersonen geeignet ist. Die Raumaufteilung des Apartments ist effizient und funktional gestaltet. Das Zimmer bietet ausreichend Platz für Wohn- und Schlafbereich. Dabei ermöglicht die zentrale Heizung eine angenehme Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung. Die Ausstattung der Wohnung ist einfach gehalten, jedoch bietet sie eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Küche ist in das Zimmer integriert und bietet grundlegende Möglichkeiten zum Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten. Das Badezimmer ist mit den notwendigen sanitären Einrichtungen ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Wohnung ein. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet und die Möglichkeit, frische Luft zu genießen und den Blick nach draußen zu schweifen zu lassen. Diese Freifläche erweitert das Wohnangebot sinnvoll und bietet eine Rückzugsmöglichkeit im Freien. Ein zusätzliches Plus ist die im Kauf enthaltene Einzelgarage, die sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung befindet. Sie bietet nicht nur Schutz für das Fahrzeug, sondern verfügt zudem über ein Kellerabteil, das weiteren Stauraum für persönliche Gegenstände bereithält. Das Gebäude selbst wurde mit einer zentralen Heizanlage ausgestattet, die effizient arbeitet und eine zuverlässige Wärmeversorgung garantiert. Die Gemeinschaftsbereiche des Hauses sind gepflegt und bieten eine angenehme Atmosphäre. Die Lage der Immobilie ist praktisch und alltagsfreundlich. In der Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Bäcker, sowie ärztliche Versorgungsmöglichkeiten. Die Wohnung eignet sich daher auch hervorragend als Personalwohnung, da sie eine unkomplizierte und schnell erreichbare Anbindung an Arbeitsplätze und tägliche Versorgungsangebote bietet. Insgesamt stellt dieses Apartment eine interessante Option für Käufer dar, die eine kompakte und funktionale Wohnlösung suchen. Mit ihren grundlegenden Ausstattungsmerkmalen und der praktischen Lage ist die Wohnung ideal geeignet für all jene, die eine personalisierte Gestaltung der Wohnräume vornehmen möchten, ohne von einer übermäßig luxuriösen Ausstattung überwältigt zu werden. Eine Besichtigung kann eine klare Vorstellung davon vermitteln, wie dieses Apartment in den individuellen Wohntraum verwandelt werden kann, sowie die Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung zu entdecken. Für weiterführende Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Détails des commodités

- Wohn- und Schlafzimmer
- Küchenbereich etwas abgetrennt
- Bad mit bodentiefer Dusche
- Vorraum
- Garage mit Kellerabteil

CODE DU BIEN: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Tout sur l'emplacement

Gmund als Tor zum Tegernsee mit bester Anbindung an München und die umliegenden Orte Die Eigentumswohnung befindet sich in der begehrten Parkstraße in Gmund am Tegernsee, einer ruhigen und naturnahen Wohnlage nur wenige Minuten vom See entfernt. Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Grünflächen und einen herrlichen Blick auf die umliegenden Berge aus. Die Anbindung ist ideal: Der Bahnhof Gmund ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen mit der Bayerischen Regiobahn (BRB) nach München und in die umliegenden Orte. In der Nähe befinden sich außerdem Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die Parkstraße vereint exklusive Wohnqualität mit hervorragender Infrastruktur und der natürlichen Schönheit des Tegernseer Tals.

CODE DU BIEN: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 24046015 - 83703 Gmund am Tegernsee

## Contact

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

Kerstin von Holdt

---

Südliche Hauptstraße 23 Lac de Tegern  
E-Mail: [tegernsee@von-poll.com](mailto:tegernsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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