

Tutzing – Tutzing

Exklusive Familienresidenz in Tutzing, Ortsteil Traubing

????????? ??????????: 24032011



???? ??????: 2.150.000 EUR • ??????????: ca. 326 m² • ?????????: 13 • ?????? ????: 757 m²

???????? ??????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?? ??? ??????

???????? ??????????	24032011	????? ???????	2.150.000 EUR
????????????	ca. 326 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	?????????????	3,57
??????????	13	????? ??????????????	2020
?????????????? ???	9	??????????	?????????
????????????		?????????????????	ca. 0 m ²
????????????	4	??????	
????? ??????????????	1965	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????????	B
	???????	?????????????????	
		???????????	
??????????????	30.09.2030		
???????????????????			
????????? ???			
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?? ?????????



???????? ??????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?? ?????????



???????? ??????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?? ?????????



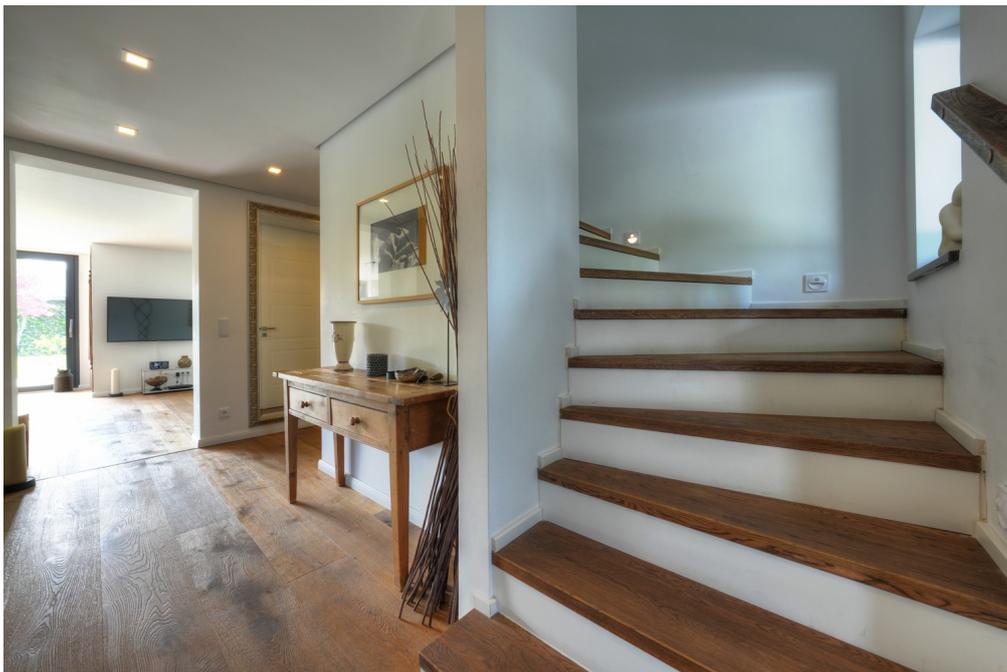
???????? ?????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?? ????????



???????? ??????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?? ?????????



???????? ?????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?? ????????



???????? ??????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?? ?????????



??????? ???????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?? ????????



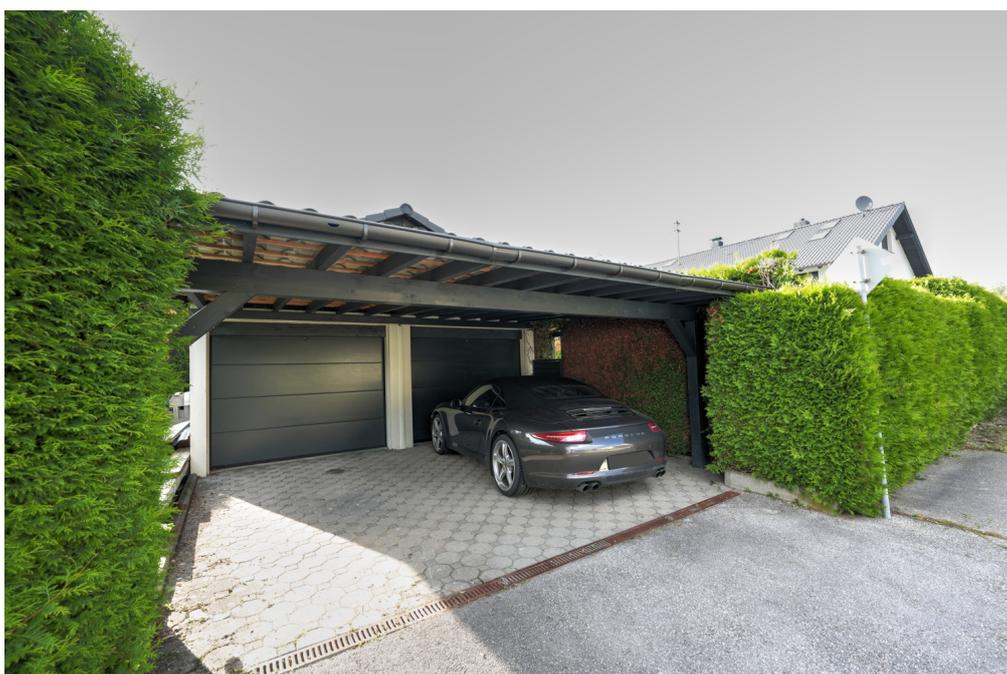
???????? ??????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?? ?????????



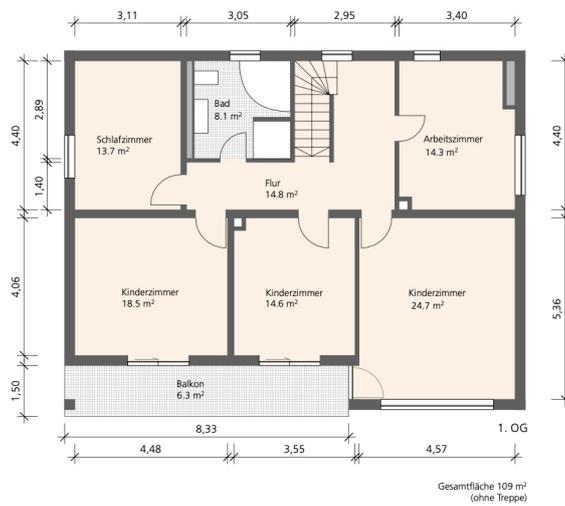
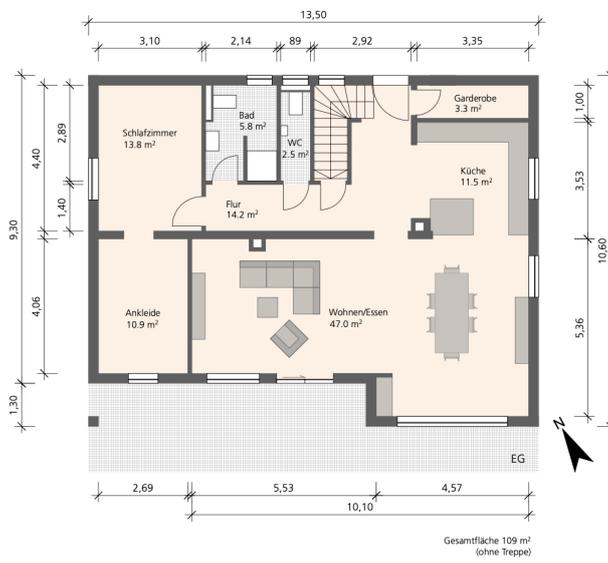
???????? ??????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?? ?????????



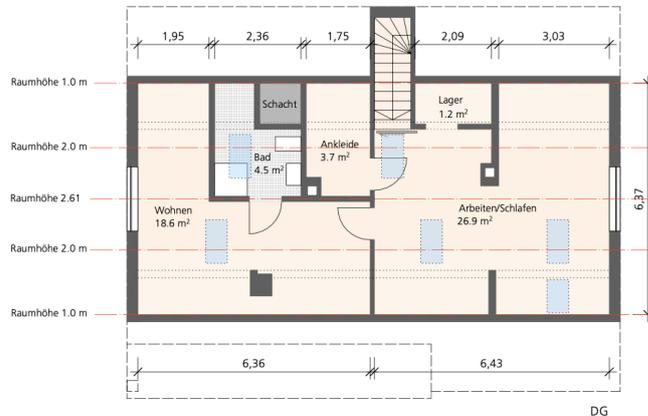
???????? ?????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?? ????????



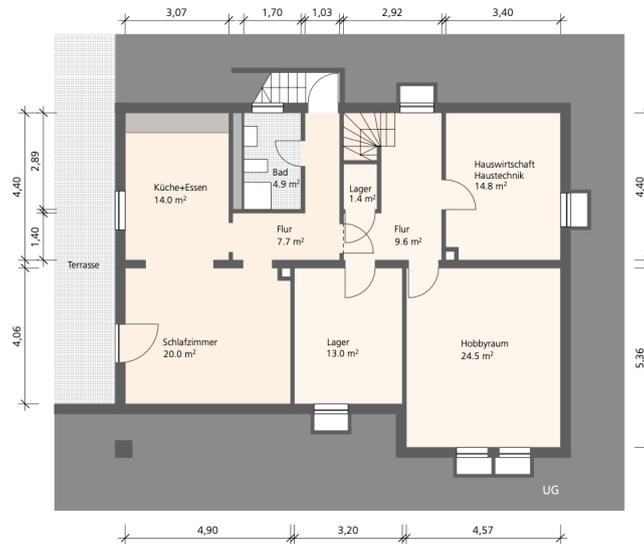
???????? ?????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?? ?????????



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 Raumhöhe



Gesamtfläche 110 m²
(ohne Treppe)

??????? ????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

??? ?????? ???????????

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!

??????? ???????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2030.
Endenergieverbrauch beträgt kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist
Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die
Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4 Starnberg / ????????? ?????? ???????

E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com