

St. Quirin am Tegernsee – Gmund

Wohnen - wo man sich wohl fühlt

????????? ??????????: 24046017



www.von-poll.com

???? ??????: 950.000 EUR • ??????????: ca. 145 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 551 m²

???????? ??????????: 24046017 - 83703 St. Quirin am Tegernsee – Gmund

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

???????? ??????????: 24046017 - 83703 St. Quirin am Tegernsee – Gmund

?? ??? ??????

???????? ??????????	24046017	????? ???????	950.000 EUR
????????????	ca. 145 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	2		
????????????		?????????	????????
????????????	1	????????????????	
????? ??????????????	1970	????????????????????????	ca. 80 m ²
?????? ??????????????	1 x ???????, 25000 EUR (????????)	???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24046017 - 83703 St. Quirin am Tegernsee – Gmund

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	194.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.03.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1970

???????? ??????????: 24046017 - 83703 St. Quirin am Tegernsee – Gmund

?? ?????????



???????? ??????????: 24046017 - 83703 St. Quirin am Tegernsee – Gmund

?? ?????????



???????? ??????????: 24046017 - 83703 St. Quirin am Tegernsee – Gmund

?? ?????????



???????? ??????????: 24046017 - 83703 St. Quirin am Tegernsee – Gmund

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

Es gibt im Tegernseer Tal ganz besondere Plätze an denen man sich spontan wohl fühlt. Ein solches Angebot können wir Ihnen zu einem vernünftigen Preis / Leistungsverhältnis mit dieser Immobilie anbieten. Die gute Bausubstanz ist eine ideale Basis für eine individuelle und zeitgemäße Ausgestaltung im Sinne seiner künftigen Bewohner. Dieses charmante, Einfamilienhaus, das im Jahr 1970 erbaut wurde, befindet sich in einer beliebten Wohngegend am Ostufer des Tegernsees. Es ist sicherlich renovierungsbedürftig und bietet damit großes Potenzial für eine individuelle Gestaltung sowohl Außen, als auch Innen. Die Ausstattung ist vom nicht mehr ganz zeitgemäßem Stil der 70er Jahre geprägt und schafft damit die Möglichkeit persönlichen Wohnwünsche zu realisieren. Der diesem Zustand angepasste Verkaufspreis lässt genügend Budget für die Verwirklichung der Träume und Wünsche seiner künftigen Bewohner für individuelle Ausstattung und Gestaltung dieser ganz besonderen Immobilie. Die Immobilie steht auf einem ca. 551 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 150 m². Die zum Nachbarhaus geschickt versetzte Anordnung des Baukörpers vermittelt den Eindruck eines frei stehenden Einfamilienhauses und ermöglicht damit auch eine nicht einsehbare Gartenterrasse. Im Inneren des Hauses erwarten Sie insgesamt sechs Zimmer, die eine vielseitige Nutzung ermöglichen. Zwei Schlafzimmer, mit Blick auf den See und die umliegenden Berge, bieten ausreichend Platz für erholsame Nächte. Davor liegt der Westbalkon. Ein 3. Zimmer lässt sich als Ankleide, Arbeitszimmer oder auch als weiteres Schlafzimmer nutzen. Das durch eine Treppe bequem erreichbare ca. 22 qm große Dachstudio wird als zusätzliches Schlafzimmer mit Waschgelegenheit genutzt. Dessen breite Fensterfront bringt viel Licht in diesen Raum und bietet ebenfalls einen Blick auf den See. Der ca. 36 qm große Wohn - und Essbereich wird von einer breiten, nach Westen ausgerichteten Fensterfront belichtet. Bei teilweiser Öffnung von Trennwänden lässt sich das Erdgeschoss zusätzlich mit der Küche verbinden und bietet damit einen zeitgemäße offene Verbindung zum Essbereich. Die teilweise überdachte Westterrasse bietet zusätzlichen Lebensraum und lässt Platz für einen familiengerechten Esstisch. (Außenkamin). Der Garten bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Das Haus ist voll unterkellert und beherbergt die im Jahre 2000 erneuerte Ölzentralheizung und den Heizölstahltank. Darüber hinaus verfügt der Keller im Keller für genügend Stauraum und einen idealen Vorratskeller. Die zentrale Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Eine Besichtigung vor Ort gibt Ihnen die Möglichkeit, das volle Potenzial dieser Immobilie zu entdecken und zu entscheiden, ob sie Ihren Wohnträumen entspricht. Nutzen Sie die Gelegenheit, und vereinbaren Sie zeitnah einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 24046017 - 83703 St. Quirin am Tegernsee – Gmund

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

Dort wohnen - wo Andere Urlaub machen ist eine beliebte Aussage, die bereits hier wohnende Bürger zu schätzen wissen. St. Quirin liegt zwischen Gmund und dem Ort Tegernsee am sonnenbeschienenen Ostufer des Tegernsees. Das idealerweise nach Westen ausgerichtete Haus ist nur durch Straße und Bahnlinie vom nahen Seeufer getrennt. Gmund am Tegernsee ist über die B307 gut erreichbar, die bequeme Verbindungen zu größeren Verkehrsachsen wie der A8 nach München bietet. Der Ort hat einen Bahnhof, der Teil der Bahnstrecke von München an den Tegernsee ist. Dies ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung nach München und in die Umgebung. Gmund liegt im Bereich des Münchner Verkehrsverbundes MVG. Die Infrastruktur in Gmund und im Tegernseer Tal ist sehr gut entwickelt und umfasst verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Restaurants, Hotels und Dienstleistungen. Die nähere Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wanderungen, Radfahren, Golf, sowie Wintersportangebote im Winter. Für den täglichen Bedarf gibt es Supermärkte, Banken und Ärzte, sodass die Bedürfnisse der Bewohner gut gedeckt sind. Gmund verfügt über eine Grundschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium in Tegernsee. Freizeit und Tourismus: Gmund und das Tegernseer Tal sind bekannte Ausflugsziele für Touristen. Neben Wanderungen und Radfahren gibt es Möglichkeiten für Bootfahren, Segeln und Angeln auf dem Tegernsee. Wintersportangebote wie Skifahren und Snowboarden sind in den nahegelegenen Bergen verfügbar. Zudem gibt es ein breites Angebot an Wellness- und Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt bietet Gmund am Tegernsee eine attraktive Kombination aus naturnaher Lage, guter Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, was es sowohl für Einheimische als auch für Touristen zu einem beliebten Ziel macht.

???????? ??????????: 24046017 - 83703 St. Quirin am Tegernsee – Gmund

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 194.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24046017 - 83703 St. Quirin am Tegernsee – Gmund

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

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

Kerstin von Holdt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com