

Bad Wiessee – Bad Wiessee

# VORANKÜNDIGUNG: Neubau sonnige Neubau- Garten-Wohnung-4 Zi. mit großer Terrasse

????????? ??????????: 25046002



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

???? ??????: 1.755.000 EUR • ??????????: ca. 132,26 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ??: 370 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

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

???????? ??????????: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

?? ??? ??????

???????? ??????????	25046002	????? ???????	1.755.000 EUR
????????????	ca. 132,26 m <sup>2</sup>	????????????	Provisionsfrei für Käufer
?????????	4	?????????	???????
???????????? ???	3	????????????	
????????????		????????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
????????????	2	??????	
?????? ?????????????	1 x ?????????	?????????	?????????, WC
	?????????, 40000 EUR (???????)	????????????, ??????	

???????? ??????????: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

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

???? ????????????	????????????	??????????????????	BEDARF
??????????????	17.04.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	68.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		?????????????	B
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2023
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

?? ????????



???????? ??????????: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

?? ?????????



???????? ??: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

?? ????????



???????? ??: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

?? ????????





???????? ??????????: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

?? ?????????



Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag  
von 500.000 €

2,87% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Volltilgung  
2,81% p.a. gebundener Sollzins

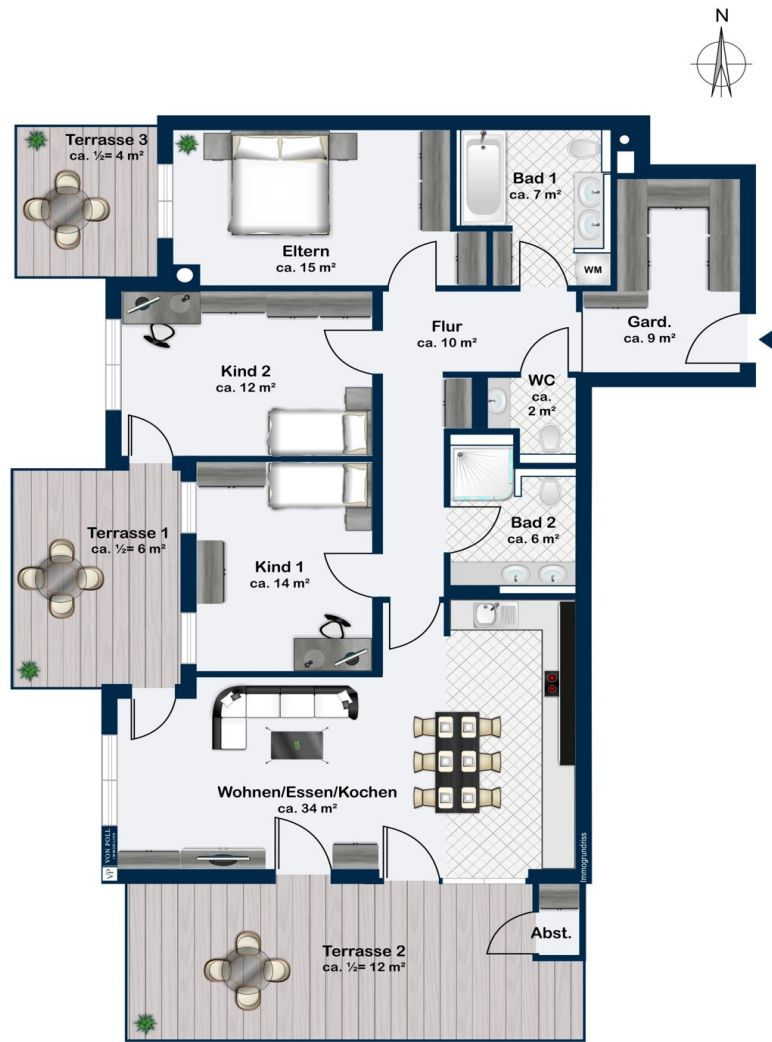
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	2,82% p.a.	2,90% p.a.
10 Jahre	2,81% p.a.	2,87% p.a.
30 Jahre	3,28% p.a.	3,34% p.a.

Stand per 03.01.2025

www.vp-finance.de

???????? ??????????: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

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

Auf einem großzügigen Grundstück von fast 2000 m<sup>2</sup> entstehen 10 exklusive Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 84 bis 185 m<sup>2</sup> und eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen. Mit dem Abbruch des Altbestandes haben die Baumaßnahmen auf dem Grundstück bereits begonnen. Die gültige Baugenehmigung liegt bereits vor. Trotzdem können die Wünsche und Ansprüche der künftigen Bewohner bei der endgültigen Ausführung des Baus noch berücksichtigt werden. Als Käufer der Gartenwohnung im Haus am Semmelberg haben Sie noch die einmalige Chance Ihre persönlichen Träume und Ansprüche in die Grundrisse einzubeziehen. Diese 4- Zimmer-Erdgeschosswohnungen mit großer Terrasse verfügt zusätzlich über ein Sondernutzungsrecht für einen eigenen Garten. Das in Massivbauweise zu erstellende Gebäude wird planmäßig dem energieeffizienten KfW-40-Standard entsprechen. Großer Wert wird auf zeitgemäße Energieeinsparung und niedrige künftige Betriebskosten gelegt, die Stromversorgung des Gemeinschaftseigentums wird beispielsweise weitgehend durch die haus - eigene Photovoltaikanlage gewährleistet. Die angebotene Wohnung wird durch ihre hochwertige Ausstattung und die perfekte Balance aus Komfort, Funktionalität und modernem Design beeindrucken. Näheres entnehmen Sie bitte der detaillierten Baubeschreibung die wir Ihnen gerne auf Anfrage zusenden. Kenner des Tegernsees schätzen die außergewöhnlich ruhige und sonnige Lage dieser exklusiven Wohnanlage am Semmelberg in Bad Wiessee.

???????? ??????????: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

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

Die angebotene Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und die perfekte Balance aus Komfort, Funktionalität und modernem Design.

- Edelholzparkett in den Wohnräumen schafft eine warme und elegante Atmosphäre, während hochwertige Bodenbeläge in allen Bereichen höchsten Ansprüchen gerecht werden.
  - hochwertige Holzfenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und setzen stilvolle Akzente.
  - Der integrierte Aufzug gewährleistet barrierefreien Zugang und maximalen Komfort.
  - Luxuriöse Rainshower-Duschen und edle Keuco-Armaturen in den Badezimmern versprechen Wellness pur.
  - Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.
  - Tiefgaragenplatz ist ebenso vorhanden wie eine Ladestation für E-Autos und E-Bikes, die zukunftsorientierte Mobilität unterstützt.
  - Die nachhaltige Pelletheizung garantiert umweltfreundliche Wärmeversorgung.
- Diese Garten-Terrassen-Wohnung erfüllt alle Ansprüche an modernes Wohnen und bietet eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.
- Details zur vorgesehenen Ausstattung entnehmen Sie bitte der detaillierten Bauschreibung, die wir Ihnen auf Anfrage gerne zusenden.

???????? ??????????: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

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

Die Wohnungen befinden sich im malerischen Kurort Bad Wiessee am Tegernsee. Diese Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung und die unmittelbare Nähe zum Seeufer aus, das sich nur wenige Radminuten entfernt befindet. Bad Wiessee ist eine begehrte Wohngegend, die eine perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und guter Anbindung bietet. Die Umgebung ist von idyllischen Wiesen, bewaldeten Hügellandschaften und gut ausgebauten Spazier- und Wanderwegen, sowie dem nahe gelegenen Golfplatz geprägt. In der zu Fuß bequem erreichbaren Nähe finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA mit Bäcker & Metzger), Cafés, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Die Region rund um Bad Wiessee ist zudem bekannt für ihre Heilquellen, was einen zusätzlichen Reiz für gesundheitsbewusste Bewohner oder Ruhesuchende bietet. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem PKW als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut; die umliegenden Ortschaften am Tegernsee und das Zentrum Münchens sind bequem erreichbar. Die Straße Semmelberg ist eine ruhige, gepflegte Wohnstraße in Nähe zum Tegernsee mit vielen Sonnenstunden auch im Winter. Das Straßenbild entspricht einer attraktiven Wohnlage mit einer Mischung aus traditionellen oberbayerischen Häusern und modernen Wohngebäuden, eingebettet in eine malerische Landschaft. Die Bebauung ist locker und von großzügigen Grünflächen sowie altem Baumbestand geprägt, was dem Ortsteil einen charmanten, naturnahen Charakter verleiht. Durch die Lage in Bad Wiessee profitieren die Anwohner von der Nähe zu Spazier- und Wanderwegen sowie zu Kureinrichtungen, Geschäften und dem Seeufer.

???????? ??????????: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 68.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25046002 - 83707 Bad Wiessee – Bad Wiessee

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

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

Kerstin von Holdt

---

Südliche Hauptstraße 23 Tegernsee  
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)