

Tutzing – Tutzing

Exklusive Familienresidenz in Tutzing, Ortsteil Traubing

CODICE OGGETTO: 24032011



PREZZO D'ACQUISTO: 2.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 326 m² • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 757 m²

CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24032011	Prezzo d'acquisto	2.150.000 EUR
Superficie netta	ca. 326 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	3,57
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riquilificazione	2020
Vani	13	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Camere da letto	9	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Superficie lorda	ca. 0 m ²
Anno di costruzione	1965	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.09.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Classe di efficienza energetica	B

CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La proprietà



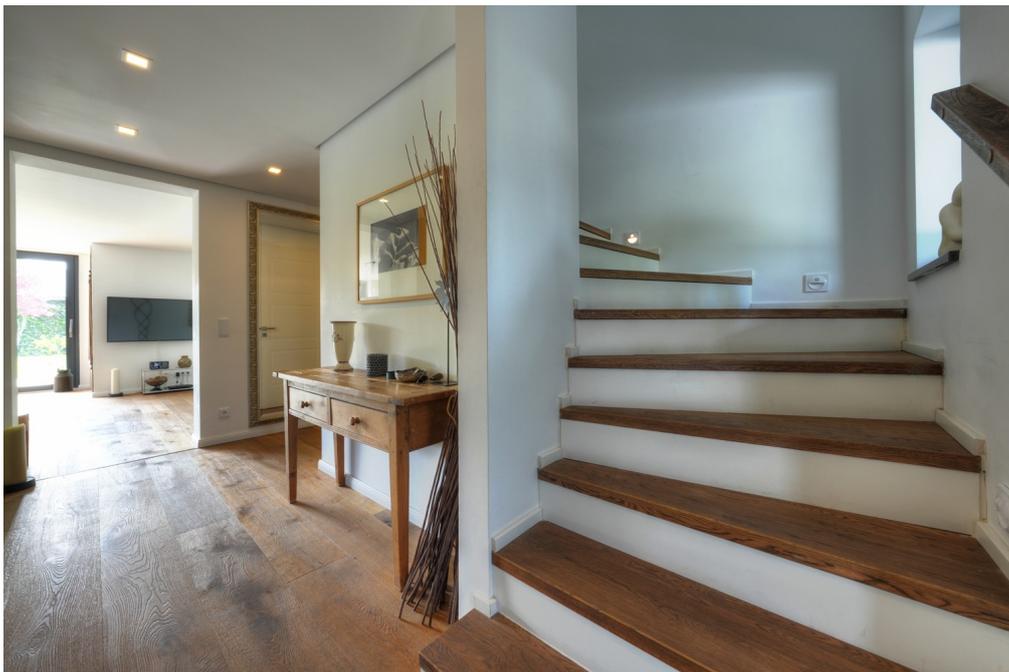
CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La proprietà



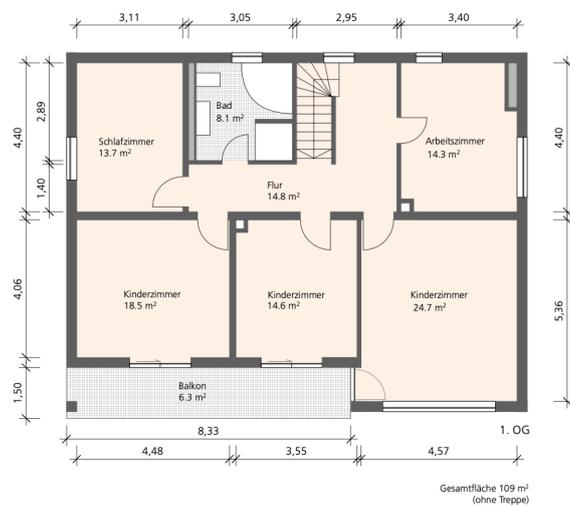
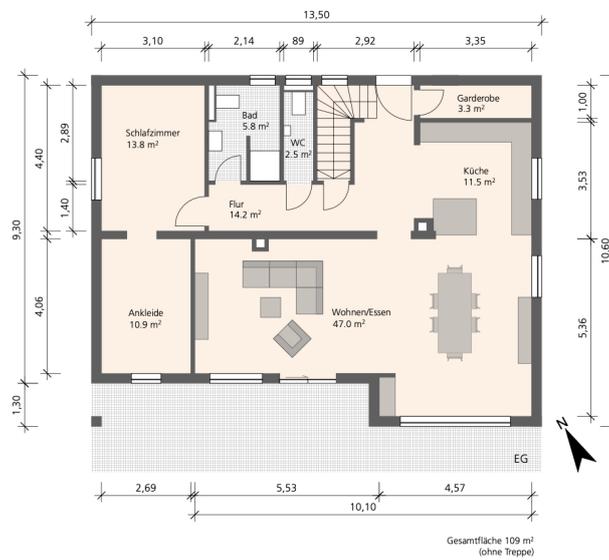
CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La proprietà



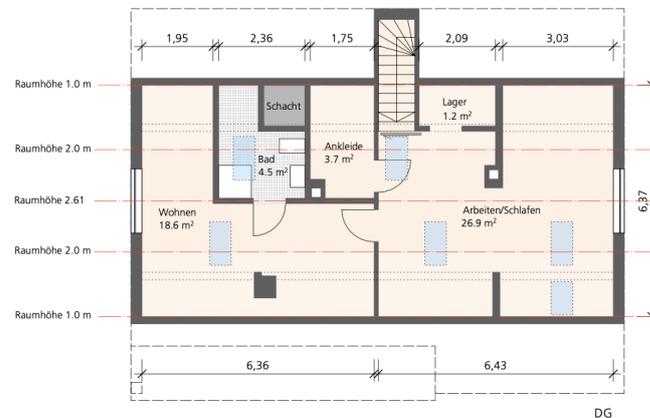
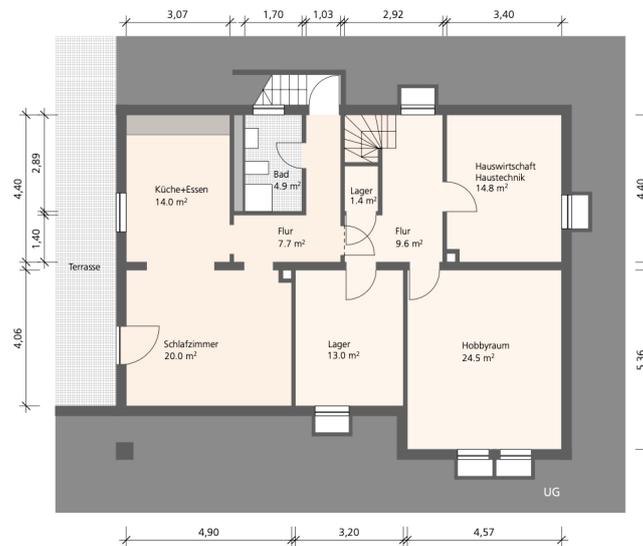
CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

La proprietà

Wohnfläche 55 m²Gesamtfläche (ohne Treppe) 75.3 m²,
davon
40.6 m² zwischen 1-2 m (zu 50% angerechnet)
34.7 m² über 2 m RaumhöheGesamtfläche 110 m²
(ohne Treppe)

CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2030.
Endenergieverbrauch beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$. Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODICE OGGETTO: 24032011 - 82327 Tutzing – Tutzing

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4 Starnberg / Regione dei Cinque Laghi

E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com