



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Wunderschöne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage – ideal für Familien oder als Ferienimmobilie



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_685	<b>Datum:</b>	17.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Ort:</b>	83707 Bad Wiessee	<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	409,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	1.579.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl.Mwst.
---------------	----------------	-------------------	------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-07-24
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2004
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	89.30 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Jürgen Lenhardt
<b>Straße:</b>	Wolfratshauerstrasse 181	<b>Ort:</b>	81479 München
<b>Telefon:</b>	0049 1726292601	<b>Faxnummer:</b>	089 54858080
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:juergen.lenhardt@kensington-international.com">juergen.lenhardt@kensington-international.com</a>	<b>www:</b>	<a href="http://www.kensington-muenchen.com">www.kensington-muenchen.com</a>

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Zum Verkauf steht eine exquisite Doppelhaushälfte im bezaubernden Stil des Tegernseer Tals, ausgestattet mit hochwertigen Materialien, die sich perfekt für Familien oder als Ferienimmobilie eignen.

Die Lage ist äußerst begehrt, denn das Haus befindet sich in einer der gefragtesten Gegenden von Bad Wiessee!

Diese Oase der Ruhe liegt am Ende einer Sackgasse, direkt am Waldrand, wobei ein Teil des angrenzenden Waldes gepachtet ist. Von hier aus genießen Sie den atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge. In nur etwa 10 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichen Sie das Seeufer mit Strandbad sowie alle anderen Annehmlichkeiten des Ortes. Auch der Golfclub Bad Wiessee ist nur wenige Minuten entfernt.

Das Haus ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet folgende Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige Wohnküche sowie ein geräumiger Wohn- und Essbereich, eine Gäste-Toilette, eine Garderobe und eine Diele.

Im ersten Obergeschoss gibt es ein Schlafzimmer mit einem Ankleideraum und ein weiteres Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon in südwestlicher Richtung sowie ein Badezimmer.

Das Dachgeschoss verfügt über ein geräumiges Studio/Schlafzimmer und einen weiteren Balkon in westlicher Ausrichtung, ein Badezimmer mit Dusch- und Wannenbad sowie einen Abstellraum.

Im Keller finden Sie einen großen Hobbyraum und eine Waschküche mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Aktuell erfolgt die Beheizung mit Öl, jedoch ist bereits die Installation einer Photovoltaikanlage mit Wechselrichter erfolgt. Nach dem zusätzlichen Einbau einer Wärmepumpe mit Speicher kann das Haus zukünftig unabhängig beheizt werden. Das entsprechende Gutachten eines Energieberaters liegt vor.

Haben wir Ihr Interesse an diesem charmanten Doppelhaus geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für eine persönliche Besichtigung. Lassen Sie sich überraschen von der einzigartigen Atmosphäre und der hochwertigen Ausstattung dieser schönen Doppelhaushälfte.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause persönlich vorzustellen!

## Lage:

---

Bad Wiessee liegt am Westufer des Tegernsees, einer der begehrtesten Wohnlagen Deutschlands. Neben der traumhaften Umgebung am Nordrand der Alpen, zeichnet sich Bad Wiessee auch durch seine hervorragende Infrastruktur aus. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Restaurants, Bars und der Golfplatz Bad Wiessee liegen in unmittelbarer Nähe.

Auch die übrigen Gemeinden um den Tegernsee bieten eine große Auswahl an schönen Geschäften, edlen Boutiquen, hervorragender Gastronomie und wunderbaren Plätzen zum Baden und Entspannen am See. Die umliegenden Berge

und Hütten laden zum Wandern und Mountainbiken ein, die schönen, nahegelegenen Skigebiete bieten im Winter Schneesicherheit.

Sie leben in einzigartiger Natur, und doch ist die Landeshauptstadt München mit dem Auto über die A8 nur ca. 50 km entfernt. Alternativ fährt die BOB (Bayerische Oberlandbahn) ab der nahegelegenen Gemeinde Gmund im Stundentakt nach München. Mit Linienbussen oder Schiffsverbindungen über den See erreichen Sie die Nachbargemeinden Tegernsee, Rottach-Egern, Gmund und Kreuth.

## Ausstattung:

---

- 3 Schlafzimmer
- Photovoltaikanlage mit Wechselrichter
- hochwertiger Marmorfußboden im EG
- leistungsstarker Biofire Kaminofen
- großflächige Doppeltüren bieten direkten Zugang zu Terrasse und Garten
- alle Fenster und Außentüren sind mit Holz-Fensterläden ausgestattet
- Fußbodenheizung im EG, sowie im Bad und Flur des 1. OG
- Marmorbäder mit hochwertigen Dornbracht-Armaturen und stilvoller Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- übergroße Duschen mit Regen- und Handbrause
- vollausgestattete Bulthaup Küche
- Holz-Türzargen, Türblatt mit Massivholzfüllung
- Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung
- Balkone in hochwertiger Holzkonstruktion
- hinter dem Haus Garage und Carport mit zusätzlichem Stauraum
- Gartenmöbel, Garten- und Wintergeräte inkl. Schneefräse
- Solider 30cm Ziegelbau mit 5cm Wärmeisolierung
- Photovoltaikanlage mit Wechselrichter
- Keller mit ca. 2,50m Deckenhöhe
- Das Haus ist derzeit noch bis zum 30.09.2024 vermietet

## Sonstiges:

---

Den besten Eindruck dieser traumhaften Immobilien bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung. Für alle weiteren Fragen und der Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen unser Geschäftsführer Herr Jürgen Lenhardt persönlich unter 0172 - 6292601 zur Verfügung.

Provisionshinweis: 3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

---

Außenansicht Mit Garten und Einfahrt



Außenansicht Einfahrt



Außenansicht Garten



Außenansicht mit PV Anlage



Außenansicht von der Straße



Sonnige und gegen Blicke abgeschirmte Terrasse



Terrasse mit Blick zum Wohnzimmer



Hof mit Garage und Carport



Küche mit Blick in den Wohnbereich



Küche mit Blick in den Wohnbereich möbliert



Wohnbereich mit offenem Kamin mit Blick zur Treppe



Wohnzimmer mit Blick in die Küche möbliert



Wohnbereich mit Blick in die Küche



Wohnbereich mit viel Licht und Blick zur Terrasse



Küche



Gästetoilette



Bad 1.OG



Schlafzimmer mit viel Licht



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Kinder/ Gästezimmer 1.OG



Balkon 1.OG



Studio im DG



Bad DG mit Blick zur Dusche



Bad DG mit Blick zur Badewanne



Balkon DG mit Blick auf den Berg



Balkon DG



Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss DG



Grundriss Keller

