

# Liebevoll sanierte 3-Zimmer Wohnung in fußläufiger Lage zum Tegernsee

83707 Bad Wiessee, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 8610-4



Wohnfläche ca.: **52,65 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **390.000 EUR**



# Liebevoll sanierte 3-Zimmer Wohnung in fußläufiger Lage zum Tegernsee

Objekt ID	8610-4
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	83707 Bad Wiessee
Wohnfläche ca.	52,65 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	6,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Letzte Modernisierung	1971 / 2024
Zustand	teil-/vollsanziert
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	9.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Balkon/Terrasse West, Dusche, Gäste-WC, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.
Hausgeld	247 EUR
Kaufpreis	390.000 EUR



# Objektbeschreibung

Wohnkomfort auf höchstem Niveau in einer der schönsten Regionen Deutschlands am wunderschönen Tegernsee.

Wir freuen uns, Ihnen eine vollständig modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung anbieten zu können.

Die helle, nach Westen ausgerichtete Wohnung befindet sich in einer kleinen, sehr gepflegten und ruhigen Wohnanlage in bester Lage von Bad Wiessee.

Ihr neues Zuhause erwartet sie mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich und offener Küche. Das moderne und neu gestaltete Bad, mit hochwertigen Armaturen und einer begehbaren Dusche wurde mit geschmackvollen und aufwendig verarbeiteten großen Fliesen gestaltet.

Auch das separate Gäste-WC wurde mit den gleichen, hochwertigen Materialien modern gestaltet.

Über das Schlafzimmer, als auch über das Wohnzimmer haben Sie Zugang zum Balkon, der durch die Westausrichtung im Sommer mit vielen Sonnenstunden für gemütliche Abende einlädt und zum "vierten" Zimmer wird.

Das dritte, helle Zimmer kann ideal als Gästezimmer oder Büro genutzt werden und überzeugt durch seinen praktischen Schnitt.

Die Bodenbeläge in allen Wohnräumen sind aus Echtholzparkett und runden mit den hochwertigen Sockelleisten das Luxuspaket ab.

Auch das leise Rauschen des Söllbach und der Blick in die Berge sind weitere Highlights. Gerne zeigen wir Ihnen diesen Juwel bei einem Besichtigungstermin!

## Ausstattung

DIE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Neue Heizkörper und Leitungen
- Vom Schreiner angefertigte Holzfensterbretter
- Neu verlegter Estrich
- Neu verputzte Wände und Decken
- Hochwertiges Echtholzparkett (Eiche)
- Offene Küche
- Erneuerte Elektro- und Sanitärinstallation
- Bad mit Regendusche



- Zweites Bad mit WC
- Hochwertige Armaturen
- Bäder mit großformatigen Fliesen und modernen Einbauten
- Handtuchheizkörper im Bad
- Moderne Spiegel mit energiesparender LED Beleuchtung
- Kfz-Stellplatz
- Balkon mit hochwertigem Holzbelag
- großzügige Dachflächenfenster
- uvm.

## Sonstiges

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben.

Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an.

Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts.

Der Nachweis dieses Objekts ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine unberechtigte Weitergabe an Dritte ist daher nicht gestattet. Sollte eine weitere Person aus Ihrem Kreis ebenfalls Interesse an dem Objekt zeigen, teilen Sie uns dies bitte mit. Gerne werden wir ein eigenes, persönliches Angebot zusenden.

Die hier eingestellten Flächenangaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



# Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	26.09.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	137,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



# Lage

Bad Wiessee ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Miesbach und hat rund 5.000 Einwohner. Der Urlaubsort, seit 1922 ein anerkannter Kurort, liegt am Westufer des Tegernsees. Sein Prädikat als Heilbad verdankt Bad Wiessee den beiden deutschlandweit stärksten Jod-Schwefel-Heilquellen. Die Gegend gehört zu den schönsten Regionen Bayerns und grenzt an den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.

Die Wohnung liegt nur ca. 15 Gehminuten von der Tegernsee Uferpromenade entfernt. Das Freizeitangebot ist durch den See und die Berge sowie nahegelegene Golfplätze und Reitanlagen sehr hoch. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Dienstleister und Ärzte finden Sie im Ort. In der nahen Umgebung laden viele Restaurants zu kulinarischen Genüssen ein. Ein schöner Supermarkt befindet sich fußläufig so nah, dass vergessene Lebensmittel in Minuten zu besorgen sind.

Die Landeshauptstadt München sowie den Flughafen München erreichen Sie in ca. einer Stunde

Wer hier wohnt, genießt das Privileg, an einem ganz besonderen Ort zu sein





lichtdurchflutetes Wohnzimmer



liebervoll saniert



Bad in Luxusausführung



Flur



Büro od. Schlafzimmer



Offene Küche





Essbereich



Schlafzimmer mit Ausblick



Schlafzimmer



gemütlicher Balkon



ruhige und zentrale Lage



Hausansicht

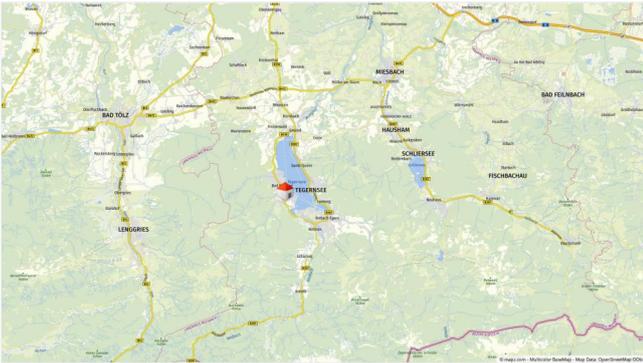




Wohnen am Tegernsee



MIKROLAGE



MAKROLAGE



# Grundriss

Moderne Regenbrause



# Grundriss

Gäste-WC



# Grundriss

Zugang zum Balkon



# Grundriss

GRUNDRISS

