

Bad Wiessee

# Weitläufige Familienresidenz mit Gartenpark und drei Terrassen

Objektnummer: 26046008



**KAUFPREIS: 3.990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.900 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

## Auf einen Blick

Objektnummer	26046008	Kaufpreis	3.990.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	4	Bauweise	Fertigteile
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Baujahr	2008	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>72.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>26.11.2026</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2008</b>

Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie



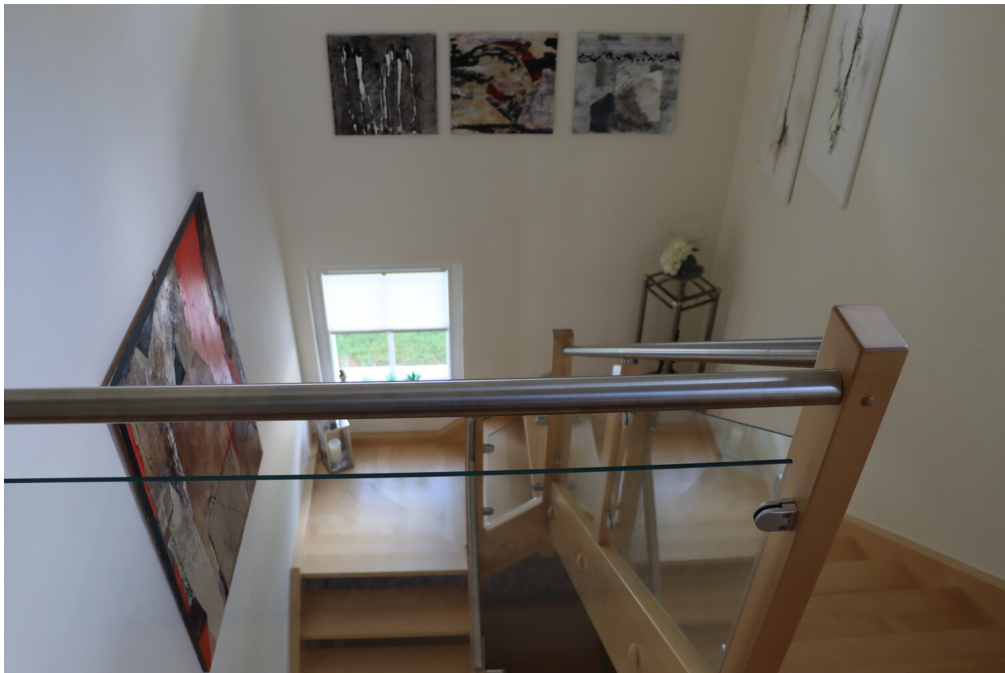
Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee**

## Ein erster Eindruck

Großzügigkeit zeigt sich hier nicht laut, sondern selbstverständlich. Auf rund 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Einfamilienhaus, das seit seiner Fertigstellung im Jahr 2008 mit einer gepflegten, neuwertigen Anmutung überzeugt. Sieben Zimmer geben dem Alltag einen ruhigen Rhythmus, offen genug für gesellige Stunden, klar genug für Rückzug und Konzentration. Das rund 1.900 m<sup>2</sup> große Grundstück verleiht dem Haus eine seltene Gelassenheit: Abstand, Weite und ein spürbares Gefühl von Ankommen.

Im Inneren prägt eine gehobene Ausstattung den Charakter des Hauses. Nichts wirkt zufällig, vieles angenehm zurückgenommen. Die Fußbodenheizung sorgt in den Wohnbereichen für eine gleichmäßige, behagliche Wärme, die man besonders an kühlen Morgen schätzt. Vier Schlafzimmer schaffen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gemeinsamer Zeit und privatem Rückzug. Auch die vier Badezimmer unterstreichen den komfortablen Anspruch des Hauses, ohne sich in Effekten zu verlieren. Der Alltag gewinnt dadurch eine Leichtigkeit, die man nicht inszenieren muss.

Die sieben Zimmer lassen sich souverän bewohnen: als repräsentative Wohnräume, stille Arbeitszimmer, Gästezimmer oder persönliche Rückzugsorte. Dabei bleibt das Haus ein echtes Einfamilienhaus, mit der Verlässlichkeit eines durchdachten privaten Lebensmittelpunkts. Die Größe ist präsent, aber nicht überwältigend. Sie zeigt sich in Bewegungsfreiheit, in Abstand zwischen den Bereichen, in der Selbstverständlichkeit, mit der mehrere Menschen parallel ihren Tag leben können. Genau darin liegt die Qualität dieses Hauses: Es trägt ein großes Leben, ohne sich aufzudrängen.

Drei Balkone und Terrassen erweitern das Wohnen nach draußen und geben dem Haus unterschiedliche Übergänge ins Freie. Mal ist es der erste Kaffee in der Morgenluft, mal ein ruhiger Moment am Abend, mal ein langer Tisch im Sommer. Das Grundstück rahmt diese Szenen großzügig ein und lässt dem Blick Raum. So entsteht ein Zuhause mit Substanz, Komfort und einer angenehm erwachsenen Ausstrahlung, bereit für viele Jahre, in denen es nicht nur bewohnt, sondern wirklich gelebt wird.

**Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee**

## **Ausstattung und Details**

**Haus vollständig unterkellert in Massivbauweise**

**Hochwertige Bauausführung WeberHaus ÖvoNatur**

**Wärmedämmung U-Wert 0,159 W / m<sup>2</sup>K**

**Elektroausstattung mit BUS Technik**

**Auch Zentral steuerbare Jalousien**

**Elektrisch bedienbares Einfahrtstor**

**Verkehrswege hochwertig gepflastert**

**Pflegeleicht angelegte Gartenanlage**

**Praktisches Gartenhaus**

**Sehr gepflegtes Anwesen, das von der Eignerfamilie als Ferienhaus genutzt wurde**

**Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee**

## **Alles zum Standort**

Bad Wiessee präsentiert sich als eine der exklusivsten Kurstädte am malerischen Tegernsee, die mit ihrer unvergleichlichen Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, erlesener Lebensqualität und einer traditionsreichen Gesundheitskultur besticht. Die Gemeinde verkörpert eine harmonische Symbiose aus natürlicher Schönheit und urbanem Komfort, wobei die hervorragende Anbindung an München und die umliegenden Premiumregionen eine ideale Verbindung von Ruhe und Weltoffenheit schafft. In diesem anspruchsvollen Umfeld spiegelt sich ein Lebensstil wider, der von Eleganz, Sicherheit und nachhaltigem Wertzuwachs geprägt ist – ein Refugium für Kenner und Genießer.

Der exklusive Charakter Bad Wiessees zeigt sich besonders in seiner ruhigen, gehobenen Wohnumgebung, die vor allem von einer wohlhabenden, kultivierten Klientel geschätzt wird. Die Gemeinde bewahrt ihren einzigartigen Charme durch strenge Bauvorschriften und eine behutsame Entwicklung, die den unverwechselbaren Kur- und Gesundheitsstatus sowie die landschaftliche Idylle bewahren. Hier vereinen sich diskrete Privatsphäre und eine lebendige Kultur des gehobenen Wohnens, die insbesondere Liebhaber von hochwertigen Villen und Neubauwohnungen mit Seeblick anzieht. Die exzellente Gesundheitsinfrastruktur mit spezialisierten Kliniken und Heilquellen unterstreicht die Bedeutung von Wohlbefinden und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

In unmittelbarer Nähe laden erstklassige gastronomische Einrichtungen zu kulinarischen Entdeckungen ein: Von charmanten Traditionsrestaurants wie dem Hotel-Restaurant Am Sonnenbichl, nur acht Gehminuten entfernt, bis hin zu stilvollen Bars und Cafés wie Mile's Bistro Bar oder der Lakeside Bar am Seeufer, die exquisite Genussmomente in eleganter Atmosphäre bieten. Für kulturelle Erlebnisse sorgen nahegelegene Veranstaltungsorte und Kinos am Tegernsee, die das Freizeitangebot abrunden. Die hervorragende Gesundheitsversorgung mit renommierten Fachärzten ist in nur fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar und garantiert höchste Sicherheit und Komfort. Einkaufsmöglichkeiten wie der Edeka und Landmann's Biomarkt sind ebenfalls bequem in fünf Gehminuten erreichbar und bieten eine exklusive Auswahl an hochwertigen Produkten. Für sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen stehen mehrere gepflegte Parks und Sportanlagen in einem Radius von wenigen Minuten zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen wie AST 303 und Bad Wiessee, Söllbach, die in drei bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind, gewährleistet und ermöglicht eine bequeme Mobilität in der Region.

Für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Exklusivität, Kultur und eine unvergleichliche Lebensqualität legen, bietet Bad Wiessee ein unvergleichliches Wohnumfeld, das

**Privatsphäre mit einer lebendigen, eleganten Gemeinschaft verbindet. Hier verschmelzen Naturidylle und urbaner Luxus zu einem einzigartigen Lebensgefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und nachhaltigen Wert verspricht.**

**Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 26046008 - 83707 Bad Wiessee**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Bernhard Stollreither**

---

**Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern**

**Tel.: +49 8022 - 70 411 0**

**E-Mail: [tegernsee@von-poll.com](mailto:tegernsee@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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