

Tutzing

# OPEN HOUSE – FREITAG, 26.06.2026 | 14:00–18:00 UHR

*Property ID: 25032023OPENHOUSE*



**PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 480 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing

## At a glance

Property ID	25032023OPENHOUSE	Purchase Price	990.000 EUR
Living Space	ca. 200 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 40 m <sup>2</sup>
Year of construction	1974	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>08.08.2028</b>	Final energy consumption	<b>123.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1950</b>

Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing

## The property



Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing

## The property



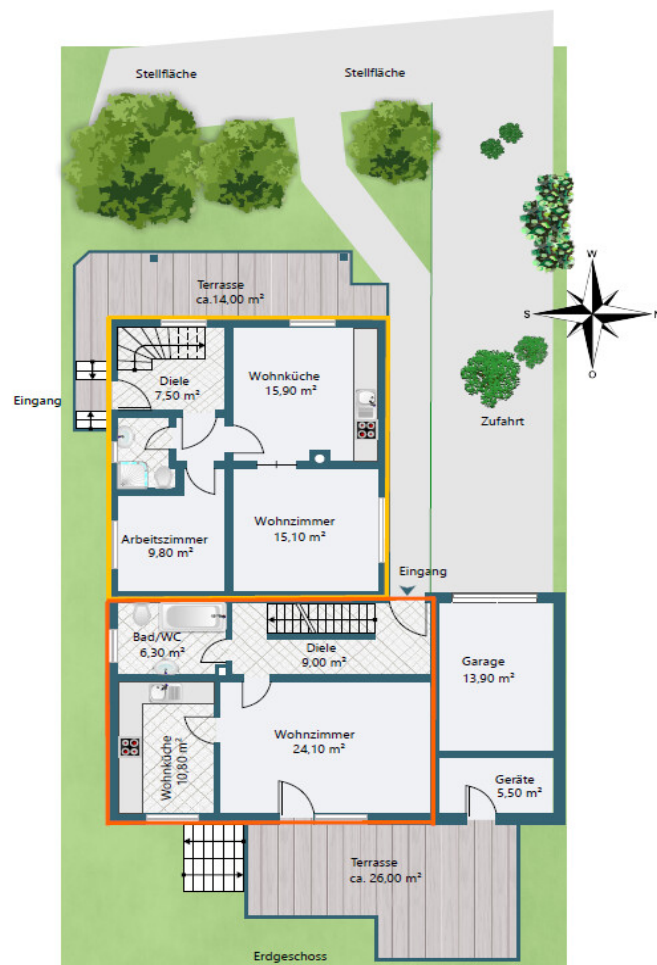
Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing

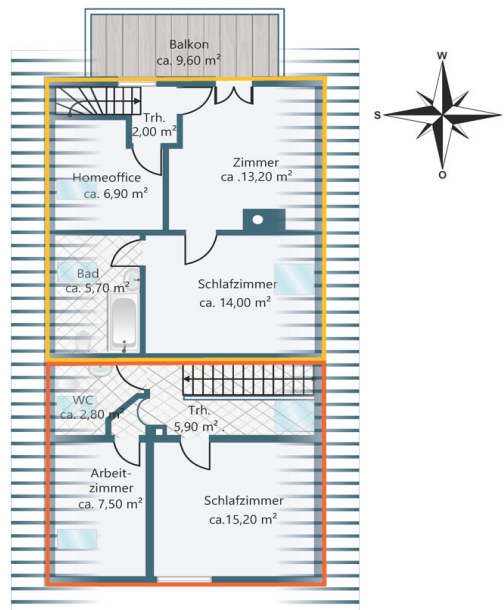
## The property



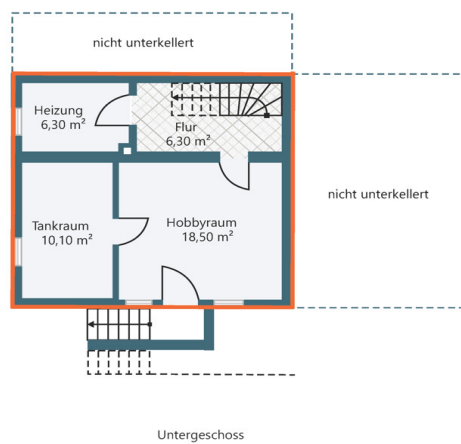
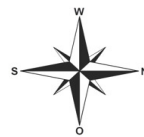
Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing

## Floor plans





Obergeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing**

## **A first impression**

**OPEN HOUSE – FREITAG, 26.06.2026 | 14:00–18:00 UHR**

**Exklusiver Besichtigungstag nach Anmeldung**

**Sie suchen ein Zuhause mit viel Platz und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Dann laden wir Sie herzlich zu unserem Open House in Tutzing-Kampberg ein.**

**Entdecken Sie eine Immobilie mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sieben Zimmern, zwei separaten Wohneinheiten, sonnigem Garten, großzügigen Terrassen und einem Balkon mit herrlichem Bergblick. Ob Familienwohnsitz, Mehrgenerationenhaus oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.**

**Da die Teilnehmerzahl begrenzt ist, bitten wir um vorherige Anmeldung.**

**Telefon: 08151 99 85 160**

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

**Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen.**

**Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing**

## Details of amenities

- Zweifamilienhaus mit ca. 200 qm Wohnfläche
- Zwei separate Hälften, mit eigenen Eingängen
- Hausteil 1 Baujahr 1950 in 1960 aufgestockt, (gelb im Grundriss) mit ca. 105 qm Wohnfläche,  
nicht unterkellert, mit 4,5 Zimmern
- Hausteil 2 Baujahr 1974 (rot im Grundriss) mit ca. 95 qm Wohnfläche,  
teilunterkellert, mit 2,5 Zimmern
- Bauweise: Massiv
- Zwei Einbauküchen (mit Bosch und Miele Geräten)
- Drei Badezimmer mit Tageslicht
- Balkon mit Bergblick
- Zwei Terrassen, davon eine überdacht
- Öl-Zentralheizung (Viessmann, 1991, mit modernisiertem Brenner),  
Niedertemperaturkessel
- Hausteil 1 hat aktuell charakteristische Türhöhen mit ca. 1,86-1,95 m
- Dachflächenfenster aus Kunststoff
- Holzfenster teils mit Rollläden
- Laminatboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Hobbykeller
- Eingewachsener Garten
- Einzelgarage und Geräteraum
- Zwei Außenstellplätze

**Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing**

## All about the location

Der charmante Tutzinger Ortsteil Kampberg liegt leicht erhöht am westlichen Rand der Gemeinde und verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit der Nähe zum Starnberger See. Das gewachsene Quartier mit ländlichem Charakter bietet eine entspannte Atmosphäre, viel Grün und eine harmonische Wohnstruktur. Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten prägen das Bild – ein idealer Rückzugsort für alle, die Ruhe und Natur schätzen und gleichzeitig gut angebunden sein möchten.

Nur wenige Fahrminuten entfernt liegt der lebendige Hauptort Tutzing, einer der begehrtesten Wohnstandorte im Fünfseenland. Mit hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Cafés und Restaurants, mehreren Kindergärten sowie einem breiten Bildungsangebot – darunter das renommierte Gymnasium Tutzing – bietet der Ort eine Lebensqualität auf hohem Niveau. Der Bahnhof Tutzing gewährleistet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Linie S6 und der stündliche Regionalexpress verbinden Tutzing schnell mit München, Starnberg, Wolfratshausen und dem Oberland.

Die Lage am Starnberger See eröffnet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Badeplätze, Segel- und Wassersportangebote, malerische Uferwege sowie das nahe Alpenvorland machen Tutzing zu einem idealen Ausgangspunkt für Naturliebhaber und Aktivsportler. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges kulturelles Angebot – vom Midgard-Haus über das Schloss Tutzing bis hin zu Musik- und Kunstveranstaltungen. Kampberg vereint somit idyllisches, zurückgezogenes Wohnen mit der hohen Lebensqualität und Infrastruktur des begehrten Ortes Tutzing – ein Standort, der Ruhe, Natur und komfortables Alltagsleben auf besondere Weise miteinander verbindet.

**Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Property ID: 25032023OPENHOUSE - 82327 Tutzing**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Vivianne Pucer**

---

**Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg**

**Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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