

Bad Wiessee

# Modernisierte Drei-Zimmer-Wohnung mit Bergblick

CODE DU BIEN: 26046004

VP



PRIX D'ACHAT: 799.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26046004</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>799.500 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2015</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 15 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1972</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage, 19000 EUR (Vente)</b>		

**CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2024	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

## La propriété



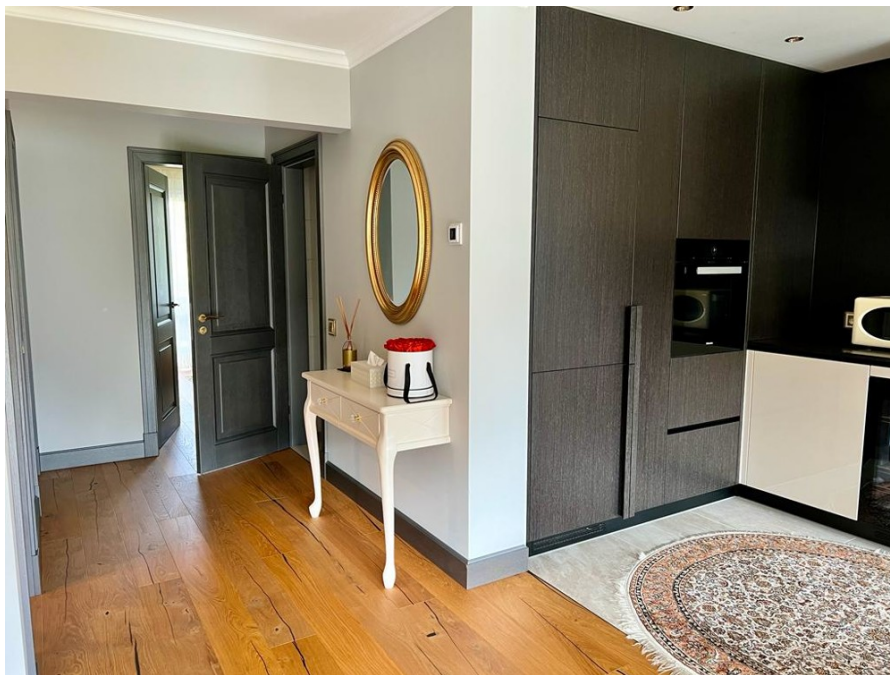
CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

## La propriété



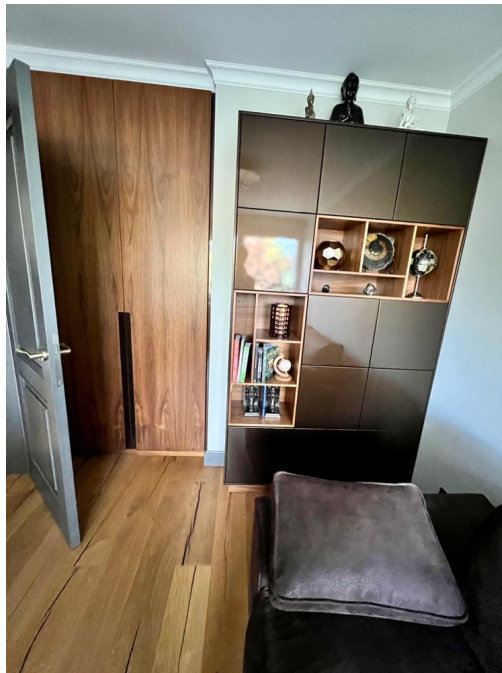
CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee**

## Une première impression

Ruhig, geordnet und angenehm erwachsen zeigt sich diese Etagenwohnung als ein Zuhause mit klarer Linie und spürbarer Gegenwart. Das Haus stammt aus dem Jahr 1972, die Wohnung selbst wurde 2015 umfangreich von Grund auf modernisiert und trägt diese jüngere Handschrift unaufdringlich weiter: gepflegt, reduziert, bereit für einen Alltag, der nicht inszeniert werden muss. Drei Zimmer bilden den Rahmen, zwei davon sind als Schlafzimmer angelegt, ergänzt durch ein einen Wohn-Essbereich mit offener Küche der den Mittelpunkt des täglichen Lebens markiert.

Der erste Eindruck ist einer von Selbstverständlichkeit. Nichts wirkt überladen, nichts drängt sich auf. Die Wohnung folgt einem vertrauten, gut lesbaren Ablauf: ankommen, durchatmen, die Türen zu den privaten Räumen schließen, den Wohnbereich öffnen. Gerade diese Zurückhaltung macht ihren Reiz aus. Sie wirkt nicht neu um jeden Preis, sondern modernisiert mit Maß, mit einem Sinn für Beständigkeit und Alltagstauglichkeit. Das Baujahr bleibt als solide Grundlage spürbar, die Modernisierung bringt die passende Frische dazu.

Die Fußbodenheizung gibt den Räumen eine besondere Qualität. Wärme steigt gleichmäßig auf, ohne sichtbare Heizkörper in den Vordergrund zu rücken, und schafft eine ruhige, behagliche Atmosphäre, die man besonders in den kühleren Monaten schätzt. In einer Wohnung mit drei Zimmern verändert dieses Detail den Charakter des Wohnens merklich: Die Flächen bleiben frei, die Möblierung kann klarer gesetzt werden, und der Eindruck bleibt aufgeräumt. Der Wohnbereich erhält dadurch eine angenehme Offenheit, während die beiden Schlafzimmer ihre geschützte, private Rolle behalten.

Das Badezimmer ergänzt die Wohnung als funktionaler, fester Bestandteil des Grundrisses, ohne sich in den Mittelpunkt zu stellen. Die zwei Schlafzimmer geben dem Alltag eine klare Ordnung: ein ruhiger Rückzugsraum, ein weiteres Zimmer mit eigenem Charakter, beide eingebunden in eine Wohnung, die weder zu groß noch zu knapp wirkt. Drei Zimmer, ein Bad, Fußbodenheizung und der modernisierte Zustand ergeben zusammen eine souveräne Mischung aus Übersichtlichkeit und Komfort.

So entsteht ein Wohngefühl, das nicht laut auftreten muss. Diese Etagenwohnung überzeugt durch ihre Balance aus solider Bausubstanz, gepflegter Modernisierung und einem Grundton von Ruhe. Sie ist ein verlässlicher Ort im Haus, klar gegliedert, warm im besten Sinne und mit jener angenehmen Selbstverständlichkeit, die nach dem Aufschließen der Tür sofort spürbar wird.

Das Mehrfamilienhaus steht auf einem ca. 3300 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück.

**CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee**

## **Détails des commodités**

**2015 komplett sanierte Wohnung ,  
Neue Türen und Fenster mit 3-fach Verglasung  
2 Balkone  
hochwertige neuwertige Einbau - Küche  
modernisiertes Badezimmer  
Parkettboden  
Einbauschränke.  
Abgeschlossener Kellerraum mit Fenster,  
Doppelgarage.**

**CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee**

## Tout sur l'emplacement

Diese Eigentumswohnung liegt in besonders ruhiger Ortslage und ermöglicht Zugang zum See in wenigen Gehminuten.

Bad Wiessee verkörpert als renommierte Luxuswohn- und Zweitwohnungsregion am malerischen Tegernsee eine unvergleichliche Verbindung aus exklusivem Lebensstil, erstklassiger Infrastruktur und naturnaher Eleganz. Die Stadt besticht durch ihre wohlhabende, vornehmlich ältere Bevölkerungsstruktur mit hoher Kaufkraft und bietet ein sicheres, ruhiges Umfeld, das von einer exquisiten Gesundheitsversorgung und einer sorgfältig regulierten Immobilienentwicklung geprägt ist. Die Nähe zu München ergänzt das Angebot um eine angenehme urbane Erreichbarkeit, während die strenge Fokussierung auf hochwertige Modernisierungen und kleine Luxusprojekte die Wertbeständigkeit und Exklusivität des Standortes nachhaltig sichert.

Der Ortsteil Bad Wiessee selbst präsentiert sich als ein Juwel unter den Kurortgemeinden am Tegernsee, geprägt von einem kleinen, stabilen und wohlhabenden Kreis von Bewohnern und Zweitwohnungsbesitzern. Hier verschmelzen Ruhe und Privatsphäre mit einer erstklassigen Gesundheits- und Spa-Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die limitierte Verfügbarkeit von Immobilien in dieser begehrten Lage, insbesondere in unmittelbarer Seelage, unterstreicht den exklusiven Charakter und macht Bad Wiessee zu einem Refugium für Kenner und Liebhaber eines anspruchsvollen Lebensstils. Die gepflegte Infrastruktur ist maßgeschneidert für Menschen, die Wert auf diskrete Eleganz und ein sicheres, prestigeträchtiges Wohnumfeld legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Fülle an Annehmlichkeiten, die das Leben in Bad Wiessee auf höchstem Niveau bereichern. Im Bereich Gesundheit überzeugt die Nähe zur renommierten Fachklinik für Orthopädie am Kirschbaumhügel sowie zur Augenpraxis „Augen Tegernsee“, die nur wenige Minuten zu Fuß entfernt sind, ebenso wie die Antonius Vital Apotheke, die in etwa 17 Minuten zu erreichen ist. Für das leibliche Wohl sorgen exquisite Cafés und Restaurants wie Mile's Bistro Bar und die Fährhütte 14, die in einem angenehmen Spaziergang von unter 15 Minuten erreichbar sind und kulinarische Genüsse auf höchstem Niveau bieten. Sportliche und erholsame Freizeitmomente ermöglichen das nahegelegene Wiesseegolf sowie das idyllische Freibad Abwinkl, beide in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch ausgewählte Einkaufsmöglichkeiten wie den Edeka und Landmann's Biomarkt, die nur wenige Gehminuten entfernt sind und höchste Qualität garantieren. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle Krinner Hof gewährleistet, die in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar ist und somit eine bequeme Mobilität sicherstellt.

**Für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, Kultur und eine unvergleichliche Lebensqualität suchen, bietet Bad Wiessee ein unvergleichliches Zuhause. Die Kombination aus prestigeträchtiger Lage, erstklassiger Infrastruktur und einem diskreten, luxuriösen Ambiente macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Adressen im bayerischen Oberland – ein Refugium, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und nachhaltigen Wert verspricht.**

**CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26046004 - 83707 Bad Wiessee**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Kerstin von Holdt & 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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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