

Bad Wiessee

Weitläufige Familienresidenz mit Gartenpark und drei Terrassen

Codice oggetto: 26046008



PREZZO D'ACQUISTO: 3.990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.900 m²

Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26046008
Superficie netta	ca. 220 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	3.990.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 130 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	72.40 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	26.11.2026	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

La proprietà



Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

La proprietà



Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

La proprietà



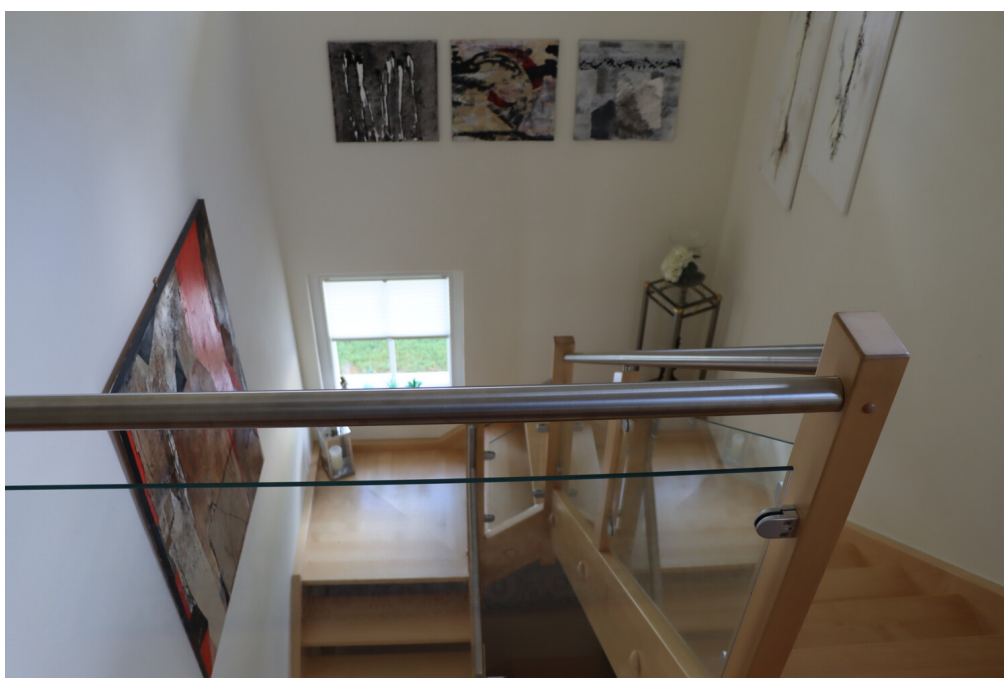
Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

La proprietà



Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

La proprietà



Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

La proprietà



Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

Una prima impressione

Großzügigkeit zeigt sich hier nicht laut, sondern selbstverständlich. Auf rund 220 m² 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 m² 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.

Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

Dettagli dei servizi

Haus vollständig unterkellert in Massivbauweise

Hochwertige Bauausführung WeberHaus ÖvoNatur

Wärmedämmung U-Wert 0,159 W / m²K

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

Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26046008 - 83707 Bad Wiessee

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernhard Stollreither

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern

Tel.: +49 8022 - 70 411 0

E-Mail: tegernsee@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com