

Bad Wiessee

Baubeginn für moderne Eigentumswohnungen am Breitenanger: Ihr neues Zuhause erwartet SIE !

???????? ??: 25046011

Neuvorstellung



www.von-poll.com

???? ??: 2.140.000 EUR • ??: ca. 150,85 m² • ??: 3 • ??: 439 m²

??????? ????????: 25046011 - 83707 Bad Wiessee

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ?????????: 25046011 - 83707 Bad Wiessee

?? ??? ??????

???????? ?????????	25046011	???? ?????	2.140.000 EUR
????????	ca. 150,85 m ²	??????	??????
????? ?????	????????????? ?????	????????	
????????	3	????????????????????	ca. 47 m ²
????????????? ???	2	?????	
????????		??????	????????, WC
????????	2		????????????,
????? ?????????	2025		??????, ?????,
			?????
????? ?????????	2 x ???????		
	????????, 32000		
	EUR (?????)		

??????? ?????????: 25046011 - 83707 Bad Wiessee

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ???????	?????? ??????????? ???? / ?????	?????? ?????? ??????????	13.50 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	18.02.2035	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???? ???????	?????? ??????????? ???? / ?????	???? ???? ??????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2025

??????? ???????? : 25046011 - 83707 Bad Wiessee

?? ????????



??????? ?????????: 25046011 - 83707 Bad Wiessee

?? ????????



??????? ???????? : 25046011 - 83707 Bad Wiessee

?? ????????



???????? ?????????: 25046011 - 83707 Bad Wiessee

?? ?????????



??????? ???????? : 25046011 - 83707 Bad Wiessee

?? ????????



??????? ???????? : 25046011 - 83707 Bad Wiessee

?? ????????



??????? ???????? : 25046011 - 83707 Bad Wiessee

?? ????????



??????? ?????????: 25046011 - 83707 Bad Wiessee

?? ????????



??????? ???????? : 25046011 - 83707 Bad Wiessee

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25046011 - 83707 Bad Wiessee

??? ?????? ??????????

In sonniger und ruhiger Wohnlage von Bad Wiessee entstehen 8 Eigentumswohnungen und 24 Tiefgaragenstellplätze in hochwertiger Bauausführung.

Hier passt das Preis / Leistungsverhältnis und schafft damit die Chance Eigentum für die Familie zu begründen.

Noch können Sie Ihren künftigen Wohnsitz mitgestalten und bei Grundriss und Ausstattung ihrem individuellen und persönlichem Geschmack anpassen.

Der aktuell geplante Grundriss beinhaltet beispielsweise ein 2.Bad und eine Sauna.

Die beigefügten Darstellungen sind Beispiele für Gestaltungsmöglichkeiten im Inneren, die ein Kooperationspartner vorschlägt und auf Wunsch unserer Kunden bis zur Bezugsfähigkeit realisiert.

Das der Wohnung vorgelagerte Grundstück umfasst als Sondernutzungsrecht ca .440 m²

Das Gebäude passt sich durch seine im bayerischen Landhausstil gestaltete Bauweise der Umgebung an.

Die Baugenehmigung liegt bereits vor, so dass mit den Arbeiten am Grundstück bis zum Winterbeginn begonnen werden konnte.

Die Fertigstellung bis zum Bezug der Wohnungen ist für Oktober 2026 vorgesehen. Die Gestaltung der Außenanlagen ist je nach Witterung bis Ende 2026 geplant.

Unser Auftraggeber ist ein renommierter und kapitalstarker Bauträger mit dem wir seit einigen Jahren bereits zusammenarbeiten.

??????? ?????????: 25046011 - 83707 Bad Wiessee

??????????????? ??? ?????????

Solide Bauausführung des Rohbaus:

Hochlochziegel 24 cm und zusätzlich 12 cm Dämmung

Jede Wohnung verfügt über eine oder mehrere Terrassen und Balkone

Zu den 3 Erdgeschosswohnungen gehören jeweils großzügige Gartenflächen

3-fach Wärmeschutzverglasung in den Wohnungen (Passivhausqualität)

Zur Geräuschabsorbierung innerhalb des Hauses ist ein zusätzlicher erhöhter Schallschutz vorgesehen

Außenrollläden elektrisch bedienbar (ohne Treppenhausfenster)

Zusätzlich zur Dämmung werden im Dachgeschoss Wandverkleidungen in Lärche oder Kiefer ausgeführt

Ausführung für barrierefreien Zugang

Zur gemeinsamen Nutzung ist ein Fahrradabstellraum vorgesehen

Abstellraum für den Hausmeisterservice

Aufzug vom Untergeschoss, bzw. der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss

hochwertige Ausführung der Ausstattung der Sanitärräume

großformatige Wand - und Bodenfliesen nach Kundenwunsch, Handtuchheizkörper im Bad

Ausstattung mit Sauna

Parkettböden in allen Wohn - und Schlafräumen

Moderne Heizanlage Ausführung über Wärmepumpe mit Blockheizkraftwerk (BHKW in Verbindung mit Solarthermie) je nach behördlichen Vorgaben

Photovoltaikanlage und Trinkwassererwärmung über Sonnenkollektoren

separate Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Fußbodenheizung

Wasserführender Kaminofen

Wohnungsdatennetz BUS - System / Smarthome

Alarmanlagensystem

Videogegegensprechanlagensystem

Versenkbarer Müllbehälter im Außenbereich

Beheizte Abfahrt der Garagenzufahrt

??????? ?????????: 25046011 - 83707 Bad Wiessee

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnungen befinden sich im malerischen Kurort Bad Wiessee am Tegernsee.
genauer gesagt am Breitenanger.

Diese Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und sonnige Lage aus.

In nur wenigen Gehminuten erreicht man das Ufer des Tegernsees.

Das Grundstück befindet sich in einer begehrten Wohnlage, die eine gute Balance
zwischen ländlichem Charme und guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und
gastronomischem Angebot bietet.

In der Nähe finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie
Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, Bäcker & Metzger), Cafés, Restaurants und
Freizeiteinrichtungen.

Der bekannte Golfclub Bad Wiessee ist in wenigen Minuten erreichbar, er liegt nur 300
Meter Luftlinie entfernt.

Bad Wiessee ist zudem bekannt für sein modernes Jodschwefelbad.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem PKW als auch den öffentlichen
Verkehrsmitteln (Eingebunden in dem Münchner Verkehrsverbund MVV) sehr gut; die
umliegenden Ortschaften am Tegernsee und das Zentrum Münchens sind bequem
erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Der
Ringbus schafft auch eine schnelle Verbindung zum Bahnhof.

??????? ?????????: 25046011 - 83707 Bad Wiessee

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 13.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25046011 - 83707 Bad Wiessee

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Kerstin von Holdt

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern

Tel.: +49 8022 - 70 411 0

E-Mail: tegernsee@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com