Bad Wiessee

Moderne 2 Zi.-Wohnung mit Balkon, moderne Küche & Einbauschränke - sehr bequem einziehen !

??????? ????????: 25046022

www.von-poll.com

???? ??????: 650.000 EUR • ?????????: ca. 55 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

?? ??? ?????

??????? ????????	25046022
?????????	ca. 55 m²
?????????? ???	01.05.2025
??????	1
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	2020
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 35000 EUR (??????)

???? ??????	650.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

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

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	26.01.2031
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	72.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2020

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

?? ???????

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

?? ???????

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

?? ???????

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

?? ???????

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

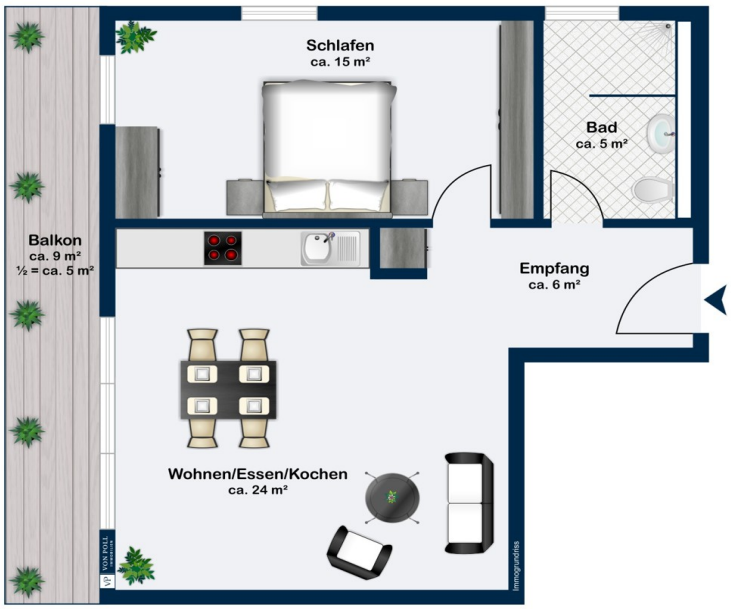
?? ???????

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

?? ???????

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, der modernes Wohnen mit behaglichem Flair und höchstem Wohnkomfort verbindet. Diese stilvoll ausgestattete 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einem besonders ruhigen und gepflegten Wohnviertel von Bad Wiessee – perfekt für alle, die Ruhe, Qualität und eine angenehme Wohnatmosphäre schätzen. Ob als gemütlicher Rückzugsort für den Alltag oder als entspannter Zweitwohnsitz in einer der schönsten Gegenden Oberbayerns – diese Wohnung bietet Ihnen auf ca. 55?m² ein durchdachtes Zuhause mit Charme. Der offene Wohn- und Essbereich begeistert durch seine helle, freundliche Gestaltung. Großzügige Fenster lassen viel Licht herein und schaffen eine warme, einladende Stimmung, die jeden Tag aufs Neue Freude macht. Die hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten – perfekt für den unkomplizierten Einzug ohne zusätzliche Investitionen. Ebenso praktisch: maßgefertigte Einbauschränke, die den Raum optimal nutzen und für Ordnung sorgen. Ein echtes Highlight ist der sonnige Balkon mit elektrischer Markise – Ihr persönlicher Lieblingsplatz für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abende im Freien. Elektrische Jalousien in allen Räumen runden das durchdachte Wohnkonzept ab und bieten Komfort auf höchstem Niveau. Das stilvoll gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Dusche und klarer, zeitloser Ästhetik. Das im Jahr 2020 fertiggestellte Haus präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Eine moderne Pellet-Zentralheizung sorgt über die Fußbodenheizung für angenehme Wärme und gleichzeitig für ein gutes Gefühl – nachhaltig und effizient. Diese Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, durchdachte Architektur und eine ruhige Lage in Bad Wiessee zu einem echten Wohlfühl-Zuhause. Einziehen, ankommen, genießen.

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

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

- Solide Ziegelmassivbauweise mit zeitgemäßer Wärmedämmung
- Energieeffiziente Bauweise gemäß Effizienzhaus 70
- Bequemer Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung per Lift
- 2-Zimmer-Etagenwohnung im 1. Obergeschoss
- Optionaler Garagenstellplatz mit Wallbox in heller Tiefgarage
- Gut nutzbarer, abgeschlossener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Fußbodenheizung in allen Räumen, individuell steuerbar über Raumthermostate
- Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen, Badezimmer gefliest
- Holzfenster mit moderner Isolierverglasung
- Vollständig ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (ohne Kochgeschirr etc.)
- Maßgefertigte Einbauschränke vom regionalen Schreiner
- Elektrisch bedienbare Jalousien in allen Räumen
- Elektrisch betriebene Markise am Balkon

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

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

Die Wohnung befindet sich im malerischen Kurort Bad Wiessee am Tegernsee. Die zentrale ruhige und sonnige Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung und Nähe zum fußläufig erreichbaren Seeufer aus, das sich nur wenige Gehminuten entfernt befindet. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Bad Wiesseer Wohnlage, deren Umgebung ländlichen Charme und den nahen Golfplatz bietet. In direkter Nähe finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, DM, Liedl Bäcker, Metzger), Cafés, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Die Region rund um Bad Wiessee ist zudem bekannt für ihre Heilquellen, was einen zusätzlichen Reiz für gesundheitsbewusste Bewohner oder Ruhesuchende bietet. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem PKW als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut; die umliegenden Ortschaften am Tegernsee und das Zentrum Münchens sind bequem erreichbar.

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 72.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ????????: 25046022 - 83707 Bad Wiessee

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

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

Kerstin von Holdt

Südliche Hauptstraße 23 Tegernsee
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com