



82327 Tutzing

Attraktives Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in Tutzing-Kampberg



1.165.000 €

Kaufpreis

198 m²

Wohnfläche

599 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Claudia Baumann

Tel.: +49 89 749830-19

c.baumann@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	198 m ²
Nutzfläche	251 m ²
Grundstücksfläche	599 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.165.000 €
Kaltmiete	1.705,05 €
Warmmiete	2.135,05 €
Nebenkosten	380 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	03.03.2026
gültig bis	02.03.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1997
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	103.2
Primär-Energieträger	Öl

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr 1997
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Kamin
- Garage
- Gartenhaus



Beschreibung

Dieses attraktive Zweifamilienhaus ist derzeit vermietet, bietet jedoch zugleich hervorragendes Potenzial zur Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus. Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre durchdachte Raumaufteilung und das einladende Wohnambiente.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Terrasse in sonniger Süd-/West-Ausrichtung, die gemeinsam mit dem weitläufigen Garten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien schafft. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer im Erdgeschoss aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und genießen so eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das helle Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen geht fließend in die angrenzende Küche über und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch eine praktische Speisekammer sowie ein separates WC.

Das Obergeschoss ist derzeit als eigenständige Wohneinheit gestaltet. Mit geringem Aufwand – durch den Rückbau der vorhandenen Küche – lässt sich hier ein zusätzliches, drittes Schlafzimmer schaffen. Ein Balkon in Südausrichtung, ein weiteres Badezimmer mit separatem WC sowie eine zusätzliche Speisekammer runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Im Untergeschoss erwarten Sie ein großzügiger Hobbyraum, zwei Kellerräume, eine Waschküche sowie eine Dusche – ideale Voraussetzungen für Stauraum, Freizeit und praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Lage

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Lebensqualität am Starnberger See

Der Starnberger See zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Süden Deutschlands und vereint idyllische Natur mit einem hohen Freizeitwert. Die Nähe zum See eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Erholung – ob Wassersport, Spaziergänge oder entspannte Stunden am Ufer.

Die Immobilie befindet sich im charmanten Pfarrdorf Kampberg, einem Ortsteil der Gemeinde Tutzing, und besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Die Nachbargemeinde Tutzing erreichen Sie bequem in nur etwa 7 Minuten mit dem Bus. Von dort aus bringt Sie die S-Bahnlinie S6 im 20-Minuten-Takt direkt nach München – ideal für Pendler.

Tutzing bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie einer Auswahl an gemütlichen Restaurants. Weitere umfangreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, darunter Bau- und Fachmärkte, finden Sie in der nur rund 10 Minuten entfernten Kreisstadt Weilheim.

Diese Lage vereint Ruhe, Natur und eine sehr gute Anbindung – perfekt für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit urbaner Erreichbarkeit schätzen.

Sonstige Angaben

Das Haus ist zum aktuellen Zeitpunkt vermietet.
Eine Mieterhöhung wurde im Dezember 2025 vorgenommen.
Die gesetzliche Eigenbedarfkündigungsfrist beläuft sich hier auf 9 Monate.





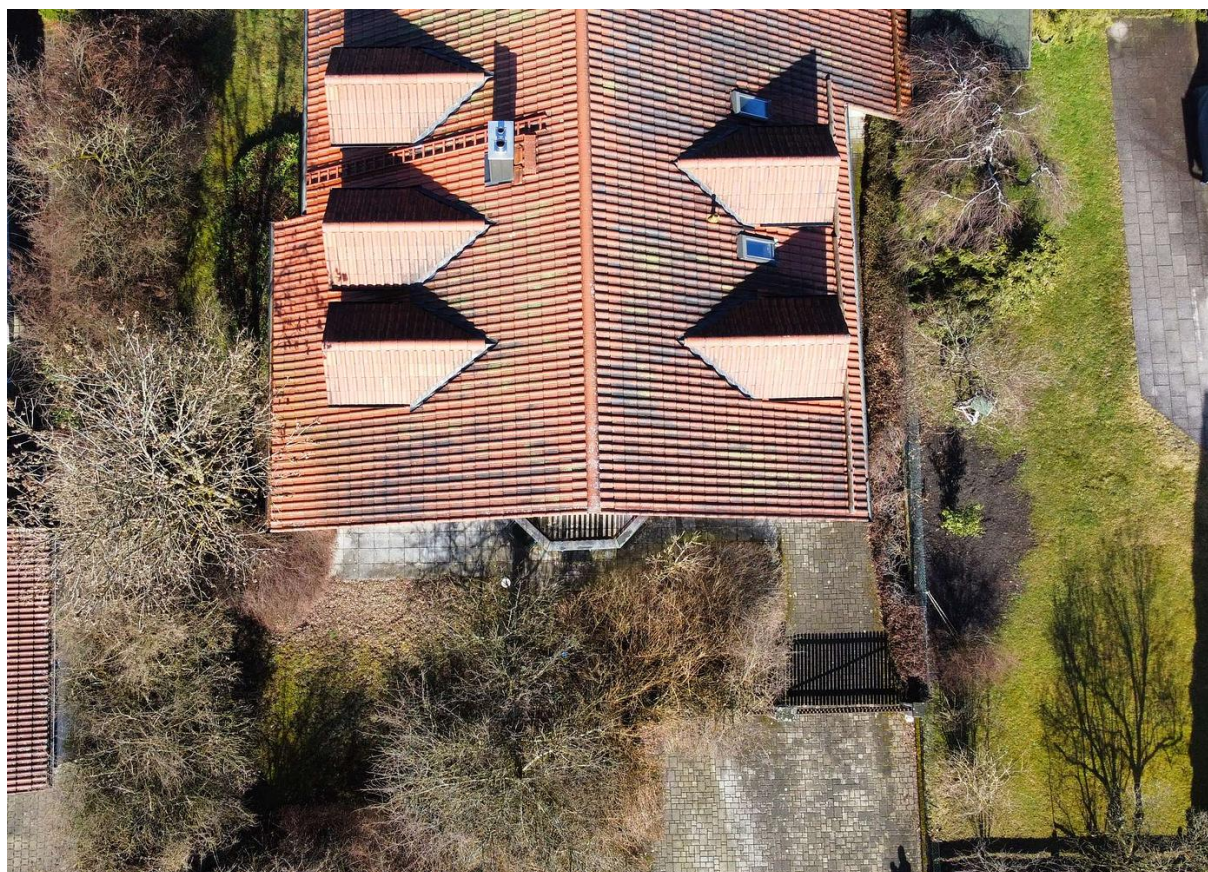






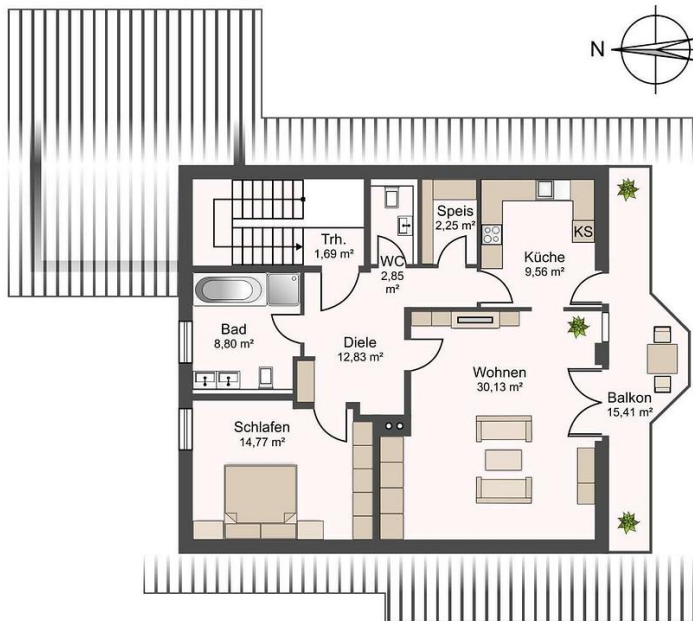




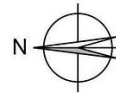




GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972





GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



Untergeschoss