



83674 Bad Wiessee

Wohnen am Tegernsee mit sonniger Terrasse



468.000 €

Kaufpreis

53,7 m²

Wohnfläche

79,65 m²

Gesamtfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera

Tel.: 004915225696504

andreas.kucera@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53,7 m²
Nutzfläche	79,65 m²
Gesamtfläche	79,65 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	53,7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	468.000 €
Hausgeld	319 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.02.2029
Baujahr (Haus)	1990
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	128.60
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- offener Kamin
- 2,62 m Raumhöhe
- Bad mit Wanne
- Fliesenboden
- Einbauküche
- 2-fach-Verglaste Holzfenster
- teilweise überdachte Terrasse
- großer Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil
- Außenstellplatz á € 10.000,-
- Gemeinschaftlicher Waschraum



Beschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 54 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit angenehmem Wohnambiente. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und sorgt dank des vorhandenen Kamins für eine besonders gemütliche Atmosphäre – ideal für entspannte Abende. Die Raumhöhe von ca. 2,62 m verleiht der Wohnung zusätzlich ein luftiges und angenehmes Raumgefühl.

Die praktische Einbauküche ist funktional in den Wohnbereich integriert und bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Der Fliesenboden unterstreicht den gepflegten Charakter der Wohnung und ist zugleich besonders pflegeleicht.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet damit zusätzlichen Komfort. Die 2-fach-verglasten Holzfenster sorgen für eine angenehme Wohnqualität und verleihen der Wohnung einen klassischen Charakter.

Ein besonderes Highlight ist die teilweise überdachte Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zu erholsamen Stunden einlädt. Von hier aus gelangen Sie direkt in den großzügigen Gemeinschaftsgarten, der den Bewohnern des Hauses zur Verfügung steht.

Zur Wohnung gehören außerdem ein praktisches Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Waschaum im Haus. Ein Außenstellplatz wird für € 10.000,- zusätzlich mitverkauft und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage in Bad Wiessee, einem der beliebtesten Orte am Tegernsee. Die Umgebung ist geprägt von einer idyllischen Mischung aus Natur, Erholung und guter Infrastruktur.

Der Tegernsee mit seiner wunderschönen Uferpromenade, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sowie Restaurants und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Wassersport und erholsamen Stunden in der Natur ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind im Ortszentrum von Bad Wiessee bequem erreichbar.

Bad Wiessee ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und seine vielfältigen Freizeitangebote. Ob Wandern und Radfahren im Sommer oder Skifahren und Langlaufen in den umliegenden Bergen im Winter – hier genießen Sie das ganze Jahr über eine attraktive Kombination aus Natur und Aktivität.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Bundesstraße gelangen Sie schnell in Richtung Gmund, Tegernsee und weiter zur Autobahn A8 mit Verbindung nach München und Salzburg. Damit eignet sich die Lage sowohl als ruhiger Wohnsitz, Ferienwohnung oder auch als Wochenenddomizil am Tegernsee.

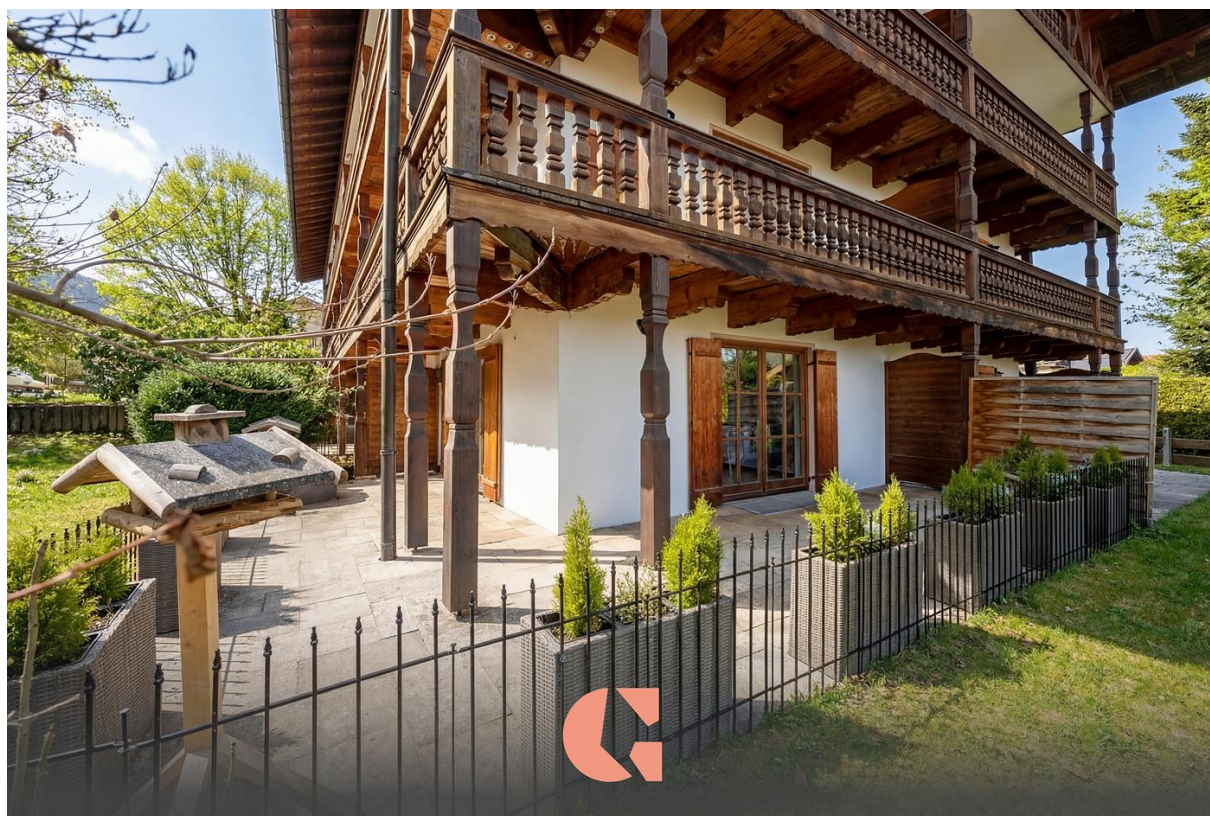
Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 128.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist D.



***Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.















GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de