



Kaufpreis
1.190.000 €

Wohnfläche
130,21 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Miriam Hirschler
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	154,6 m²
Wohnfläche	130,21 m²
Zimmer	4
Gartenfläche	65 m²
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	170 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.190.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Gäste-WC	ja
Befeuerung	Elektro
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	14.7
Primär-Energieträger	Strom

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

.....
Online-ID:
EWCLWHLE
.....
Objekt-Nr.:
HS 1791.04
.....



Erstbezug: Sonnenerfülltes Eckhaus mit Süd-West-Ausrichtung und Bergblick

Lage-Beschreibung

Das Tegernseer Land ist ein ganz besonderer Sehnsuchtsort. Die spektakuläre Lage des Sees im langgestreckten Tegernseer Tal, umgeben von hoch aufragenden Bergen, übt seit jeher eine außergewöhnliche Faszination aus. Diese Region verbindet bayerische Traditionen und Lebensart mit internationalem Flair. Bekannt in aller Welt für seine Schönheit, für intakte Natur, einen hochklassigen Lifestyle und ein exzellentes medizinisches Angebot, zieht das Tegernseer Land eine anspruchsvolle Klientel an, ohne seine lebenswürdige Bodenständigkeit, seine Authentizität und Gastfreundschaft einzubüßen. Dieses traumhafte Umfeld verbindet sich mit kurzen Wegen nach München – das Wohnen im Tegernseer Land ist die perfekte Symbiose aus märchenhafter Idylle und dem pulsierenden Rhythmus der bayerischen Landeshauptstadt.

Das Neubau-Ensemble befindet sich in Piesenkam, einem malerischen Ortsteil der Gemeinde Waakirchen, die nur einen Steinwurf entfernt vom Tegernsee im oberbayerischen Landkreis Miesbach liegt. Seinen rund 5.800 Einwohnern bietet die Gemeinde eine perfekte Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Die umliegende Voralpenlandschaft lädt zu Wanderungen und zum Skifahren ein. Waakirchen verfügt über einen eigenen Golfplatz, über einen Tennisclub und etliche Reitmöglichkeiten. Der nahe Tegernsee lockt mit Schwimm- und Segelmöglichkeiten. Im Winter sind Langlauf-Loipen gespur.

Ausstattungs-Beschreibung

- Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnräumen, Fluren und in der offenen Küche
- Holz-Aluminium-Fenster mit Alu-Vorsatzschale und 3-fach-Verglasung
- Große, bodentiefe Fensterfronten
- Hochwertige Bäder mit Marken-Sanitärausstattung, bodengleichen Duschen, einer Badewanne und Feinsteinzeugfliesen
- LED-Deckenstrahler im Bad, Flur und Küche
- Teilweise elektrisch gesteuerte Aluminium-Raffstores
- Komfortable Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Raumthermostatsteuerung
- Effiziente Luftwärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität (im Hofhaus)
- Fahrradabstellplätze im Außenbereich
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Effizienzhaus 40 Standard

Objektbeschreibung

Eingebettet in das idyllische Tegernseer Land, bietet dieses Eckhaus eines Vierspänners dank seiner optimalen Südwest-Ausrichtung ein von Licht und Sonne durchflutetes Ambiente. Eine raffinierte Mischung aus bayerischer Bautradition mit Holzelementen, moderner Geradlinigkeit und bodentiefen Fenstern verleiht diesem Domizil außerordentlichen Charme. Für die Planung zeichnet sich das Büro Beham Architekten verantwortlich.

Hohe Qualität und besonderes Stilgespür prägen die Ausstattung. Geöltes Eichenparkett mit Fußbodenheizung, eine zeitlose Badgestaltung und elektrische Rollläden schaffen ein ebenso attraktives wie einladendes Wohnumfeld. Durch große Glasfronten wird die malerische Umgebung zu einem unverzichtbaren Teil des Wohnens. Für eine nachhaltige Beheizung sorgt eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe, die durch eine Solaranlage unterstützt wird.

Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² ist dieses Haus das größte des Vierspänners. Das Erdgeschoss besitzt wunderbare Glasfronten nach Süden und Westen. Hier sind neben einer Diele mit Gäste-WC und Garderobennische ein sonnendurchfluteter Wohn-/Essbereich mit offener Küche untergebracht. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine teilüberdachte West-Terrasse und eine Süd-Terrasse sowie einem ca. 65 m² großen Garten, der zu Entspannung und Spiel im Freien einlädt. Im Obergeschoss befinden sich zwei sehr attraktive Räume, die sich ideal als Kinder- bzw. Arbeits-/Gästezimmer anbieten. Einer der Räume wird durch einen Balkon mit Westausrichtung erweitert; der andere Raum besitzt ein Südfenster mit Bergblick. Hinzu kommt ein Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC und Fenster. Das Dachgeschoss begeistert durch luftiges Studio-Flair, eröffnet herrliche Ausblicke und bietet sich als Masteretage an. Neben einem Schlafzimmer gibt es hier einen flexibel als Ankleide oder Arbeitszimmer nutzbaren Raum sowie ein lichtdurchflutetes Duschbad. Im Untergeschoss stehen Hobby-, Hauswirtschafts- und Abstellflächen zur Verfügung. Komplettiert wird dieses reizvolle Domizil durch zwei Tiefgaragen-Stellplätze mit Vorrüstung für E-Mobilität.

Das Projekt wurde kürzlich fertiggestellt.

Impressionen



