



## 83104 Tuntenhausen

# ETW für gehobene Ansprüche mit moderner Architektur



**499.000 €**

Kaufpreis

**81,06 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81,06 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	7,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Gartenfläche	130,3 m <sup>2</sup>
Stellplätze	3

### Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Hausgeld	265 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.07.2030
Wertklasse	A+
Baujahr (Haus)	2020
Energieverbrauchskennwert	24.50
Primär-Energieträger	LUFTWP
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
-----------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
befuerung.erdgas_leicht	1

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Helle Wohnräume mit ca. 2,60 m Raumhöhe und großzügigen Türöffnungen
- \*\* Fußboden- und Deckenheizung & Kühlung über Wärmepumpe
- \*\* Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für gleichmäßige Luftqualität
- \*\* Elektrisches Türschloss an der Wohnungseingangstür und am Hauseingang
- \*\* Wasserenthärtungssystem zentral installiert
- \*\* Alle Bereiche - Wohnung, Keller und Tiefgarage sind stufenfrei erreichbar
- \*\* Zwei Außenstellplätze sowie ein TG-Stellplatz
- \*\* Eigene Terrasse mit ca. 20,7 m<sup>2</sup>, inkl. separatem Wasseranschluss
- \*\* Eigener Garten mit ca. 130,3m<sup>2</sup>



## Beschreibung

Die Gartenwohnung A03 befindet sich im Erdgeschoss des Hauses A und ist nach Süd-Osten ausgerichtet. Sie bietet ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei gut geschnittene Zimmer, eine offene Wohnküche und einen funktionalen Eingangsbereich mit Abstellfläche. Das Schlafzimmer hat ein integriertes Ankleidezimmer mit eigenem Gartenzugang.

Ein besonderes Highlight ist der private Außenbereich: Die ca. 20,7 m<sup>2</sup> große Terrasse mit direktem Gartenzugang ca. 130,3 m<sup>2</sup> Sondernutzungsfläche erweitert den Wohnraum deutlich.

Die Wohnung ist ausgestattet mit Fußboden- und Deckenheizung / Kühlung und sorgt so zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima. Die Technik basiert auf einer zentralen Wärmepumpe mit Gas-Backup für den Winter, ergänzt durch eine kontrollierte Wohnraumbelüftung.

Ca. 2,60 m hohe Räume, großformatige Fenster mit Dreifachverglasung und hochwertige Ausstattungsdetails wie Echtholzparkett und Marken-Sanitärprodukte unterstreichen den modernen Wohnstandard.

Zwei Außenstellplätze sowie ein Tiefgaragenstellplatz sind der Wohnung zugeordnet.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Der Verkäufer wird die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder für maximal 5 Jahre anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug des Eigentümers kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer. Der Verkäufer ist 82 Jahre alt.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 499.000,- €.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 1.250,- € (~3%)

## Lage

### Makrolage

Die Wohnanlage „Zuhause im bayerischen Voralpenland“ liegt in der oberbayerischen Gemeinde Tuntenhausen bei Rosenheim. Tuntenhausen befindet sich in idyllischer Landschaft, bietet jedoch eine gute Anbindung: Der Bahnhof Ostermünchen ist nur zwei Autominuten entfernt und bringt Sie in 24 Minuten nach München Ost; im Sommer verkehren die Züge im 30-Minuten-Takt, im Winter stündlich. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zu den Metropolregionen München und Rosenheim.

### Mikrolage

Die Gemeinde Tuntenhausen liegt im Bezirk Oberbayern im Landkreis Rosenheim. Im Süden grenzt sie an das Gemeindegebiet der Stadt Bad Aibling, den Rotter Forst im Osten und die Gemeinde Baiern und Markt Bruckmühl im Westen. Vom Gemeindemittelpunkt aus sind es nach Rosenheim und Ebersberg jeweils etwa 15 km. Nach einer Fahrt von ungefähr 25 Minuten in Richtung NordWesten ist man an der Stadtgrenze Münchens und nach etwa 25 km in Richtung Süden ist man am Fuße der Alpen.

## Sonstige Angaben



## WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

## SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

## DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



**giv**  
GmbH  
Immobilien & Vermögensplanung

## Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich

