



83703 Gmund am Tegernsee

Landhausvilla mit Luxusausstattung - 200 m vom Tegernsee, Erwerb mit 5 Jahren Wohnrecht für Verkäufer



3.730.000 €

Kaufpreis

299 m²

Wohnfläche

1443 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	299 m ²
Grundstücksfläche	1.443 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	5

Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.730.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.08.2032
Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	166.25
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	F



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Bodenbelag

Stein	✓
Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Kernsanierung in 2014 / 2015
- ** Größere Umbaumaßnahmen in 2024 / 2025
- ** Hochwertige Teilsanierung der Badezimmer in 2024 / 2025
- ** Sehr großzügiger Wohnbereich mit vollintegriertem Wintergarten
- ** Gemauerter Kachelofen mit Sitzgelegenheit im Wohnzimmer
- ** Fußbodenheizung in allen Räumen
- ** Balkon in Südausrichtung
- ** Neue, sehr hochwertige Designküche
- ** Keine wechselnden Bodenbeläge, Parkett in Wohnbereich & Küche
- ** Großes Atelier sowie weitere Nutzflächen im KG
- ** Separater Waschkeller
- ** 2 Garagen und 3 Außenstellplätze
- ** Liebevoll angelegter Garten
- ** Zwei Terrassen in Südausrichtung
- ** Natursteinpflaster im gesamten Außenbereich
- ** Nur wenige Gehminuten zum Seebad Seeglas und zum Tegernsee
- ** Wanderwege zu beliebten Ausflugszielen "fast vor der Haustür"



Beschreibung

Diese außergewöhnliche Landhausvilla mit Blick auf den Hirschberg bietet insgesamt ca. 299 m² WFL und liegt in sehr ruhiger Lage in ca. 200 m Luftlinie entfernt vom östlichen Ufer des Tegernsees. Das Einfamilienhaus stammt ursprünglich aus dem Baujahr 1960 und wurde in den Jahren 2014 / 2015 ganzheitlich kernsaniert. Auch der Garten und die Außenanlagen wurden neu und liebevoll angelegt.

Das Objekt ist in einen Ostflügel mit voll ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Westflügel mit Unterkellerung aufgeteilt. Es besticht nicht nur durch den großzügigen Wohnbereich mit vollintegriertem beheizten Wintergarten, sondern u.a. auch durch hochwertige Bodenbeläge, einem großen Kaminofen mit Sitzgelegenheiten, einem Atelier sowie weiteren Nutzflächen im Kellergeschoss und dem Garten mit zwei Terrassen in Südausrichtung. In 2024 / 2025 haben die heutigen Eigentümer in verschiedenen Bereichen des Hauses noch zusätzlich außerordentlich luxuriöse Aufwertungen vorgenommen.

Zwei große Badezimmer, jeweils mit Badewanne & begehbare Dusche wurden mit Travertin Natursteinfliesen ausgestattet sowie mit Axor Armaturen (Bronze gebürstet), Waschtischen von Alape und Sanitär von Villeroy & Boch. Die Fußbodenheizung wurde jeweils bis in den Duschbereich durchgezogen. Ein besonderes Augenmerk kam einer neuen Designküche zugute. Lassen Sie sich überraschen!

Dieses Anwesen wird mit einem für die Eigentümer eingetragenen und auf 5 Jahre befristeten Wohnrecht angeboten. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem reduzierten Kaufpreis.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 4.180.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 3.730.000,- €.

Hinweis: Sie erwerben das Objekt inkl. 5 Jahren Wohnrecht für die Verkäufer, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Lage

Makrolage

Gmund am Tegernsee ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Miesbach. Gmund liegt am Nordufer des Tegernsees, wo sich auch der Ursprung der Mangfall befindet. Miesbach und Schliersee sind ca. 10 km von Gmund entfernt, Holzkirchen und Bad Tölz liegen jeweils ca. 15 km, Rosenheim ca. 38 km und die Landeshauptstadt München ca. 46 km entfernt.

Mikrolage

Das Anwesen liegt im südlichen Ortsrandbereich im Ortsteil St. Quirin am östlichen Ufer des Tegernsees in zweiter Baureihe, ca. 200 m vom See entfernt. Es befindet sich in einer Wohnsiedlung mit einer 30er Zone, in einer sehr wenig befahrenen und ruhigen Anwohnerstraße. Die Umgebungsbebauung besteht ausschließlich aus Wohnhäusern und Villen.

Alle öffentlichen Einrichtungen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden bzw. mit dem ÖPNV oder dem Auto gut erreichbar. Der nahe gelegene Ort Tegernsee verfügt über eine Kunstakademie. Hochschulen oder Universitäten befinden sich in München und Rosenheim.

Die Infrastrukturelle Anbindung ist gut. Der Bahnhof Gmund (Tegernsee) ist ca. 17 Min. fußläufig entfernt. Von dort lässt sich München in ca. 60 Min erreichen. Mit dem PKW ist die Auffahrt zur A8



Richtung München / Salzburg ca. 20 Min. Fahrtzeit entfernt und erschließt München in ca. 45 Min.

Sonstige Angaben

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.













