



82327 Tutzing

Lichtfülle und Transparenz: Familienoase mit traumhaftem Garten in Laufnähe zum See



3.350.000 €

Kaufpreis

219 m²

Wohnfläche

935 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Paul Schönberger

Tel.: +49 89 15 94 55-07

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	219 m ²
Nutzfläche	327 m ²
Grundstücksfläche	935 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.350.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.04.2032
Baujahr (Haus)	2009
Energieverbrauchskennwert	33,1
Primär-Energieträger	Erdwärme
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2009
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Erdwärme	✓
----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Eiche-Landhausdielen in allen Wohnräumen, Solnhofener Platten (bruchrau) im Eingangsbereich, Solnhofener Platten (geglättet) in den Bädern, Linoleum im Hobbyraum und im Flur, Zementestrich im Hauswirtschaftsraum und in den Abstellräumen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat steuerbar über Raumthermostate
- Kaminanschluss im Wohnzimmer (auch zur Warmwasserbereitung geeignet)
- Hochwertige Schreinereinbauten, teils aus massivem Eichenholz, im Wohn-/Essbereich, auf der Galerie, im Master-Bad und in einem (Kinder-)Zimmer
- Einbauküche mit hellen Fronten und Arbeitsfläche in Schiefer-Optik, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen (alles Constructa), Kühl-Gefrier-Kombination (Bosch), Geschirrspüler (Miele), Edelstahlspüle (Franke), Arbeitsflächenbeleuchtung und Deckenspots
- Masterbad mit Eichenparkett und Solnhofener Platten gestaltet, ausgestattet mit Wanne, Waschtisch, WC, beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer, Schreinereinbauten, Deckenspots und Oberlicht zum Treppenhaus
- Tageslicht-Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche, Waschtisch, WC, Handtuchwärmer, beleuchtetem Spiegel und Deckenspots
- Gäste-Duschbad mit Fenster, analog gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche, Waschtisch, WC, Handtuchwärmer und Deckenspots
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Eichenholz-Fenster, 3-fach verglast
- Manuelle Textil-Jalousien in den Räumen im Obergeschoss
- Beschattungsrollos im Esszimmer
- Weiße Holz-Innentüren mit modernen Edelstahl-Beschlägen
- Schiebetüren im Flur, zum Arbeitsbereich und vom Schlafzimmer zur Ankleide
- Lüftungsanlage (2024) von Hoval
- Gegensprechanlage auf beiden Etagen
- Terrassen, holzgedeckt, mit überdachter Pergola, Beleuchtung und Steckdose
- Wasseranschluss an der Hausseite
- Doppelgarage mit Funktor



Beschreibung

Dieses attraktive, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in absolut ruhiger Lage oberhalb des Tutzinger Ortskerns und ist in einen prächtigen grünen Garten eingebettet. Große Glasfronten, warmes Eichenholz und eine fernöstliche Klarheit verschmelzen zu einer eindrucksvollen Architektur, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Das 2009 erbaute Haus lebt von Offenheit und Großzügigkeit und bietet zugleich klar gegliederte, funktionale Räume und einen familienfreundlichen Grundriss.

Die Räumlichkeiten präsentieren sich auf ca. 219 m² und erstrecken sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss finden Wohnen, Essen, Kochen, ein Duschbad, ein Gästezimmer und eine Garderobe Platz. Das Obergeschoss beherbergt einen Masterbereich mit Bad en suite und Ankleide, drei nahezu gleichwertige (Kinder-)Zimmer, ein Arbeitszimmer und ein Duschbad. Im Untergeschoss liegen neben einem Hauswirtschafts- und Technikraum zwei weitere Räume mit Stauraum- und Ablageflächen. Hinzu kommt ein gut belichteter Hobbyraum. Der traumhaft gestaltete Süd-Garten bietet neben sonnigen Terrassen lauschige Sitzplätze, Rasenflächen zum Spielen und einen hübschen Teich. Geheizt wird mit einer Wärmepumpe.

Überdurchschnittliche Raumhöhen, eine hochwertige Ausstattung und intelligent geplante raumbildende Einbauten schaffen ein Wohnumfeld der Spitzenklasse. Abgerundet wird diese exklusive Immobilie mit einer Doppelgarage.

Lage

Das oberbayerische Voralpenland zählt zu den idyllischsten Regionen Deutschlands. Nur ca. 30 Kilometer von München entfernt, findet man hier ein niveauvolles Publikum, einen gehobenen Lebensstil und ein umfangreiches Sportangebot. Die Gemeinde Tutzing bietet ihren etwa 10.000 Einwohnern eine optimale Infrastruktur und ein intaktes, gewachsenes Sozialleben. Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in absolut ruhiger Ortsrandlage oberhalb des Sees und ist nur ca. zehn Gehminuten von der Brahmspromenade am See entfernt.

Im Ort sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden, ebenso Ärzte und zwei Krankenhäuser. Mit dem Midgardhaus und der Ilkahöhe findet man am Ort vorzügliche Gastronomie. Das familienfreundliche Umfeld bietet Kitas (darunter Montessori), eine Grundschule und weiterführende Schulen, einschließlich eines Gymnasiums. Zu der Munich International School in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Zwei See-Freibäder, ein Tennis- und ein Yacht-Club sowie mehrere Golfplätze im Umkreis tragen zu dem hohen Freizeitwert und der besonderen Attraktivität Tutzings bei. Der nahe gelegene Bahnhof bietet weitaus mehr Vorteile als Beeinträchtigungen. Mit dem Zug erreicht man den Münchner Hauptbahnhof in ca. 25 Minuten; auch nach Garmisch-Partenkirchen zum Wandern und Skifahren gelangt man bequem und zügig.

Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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





