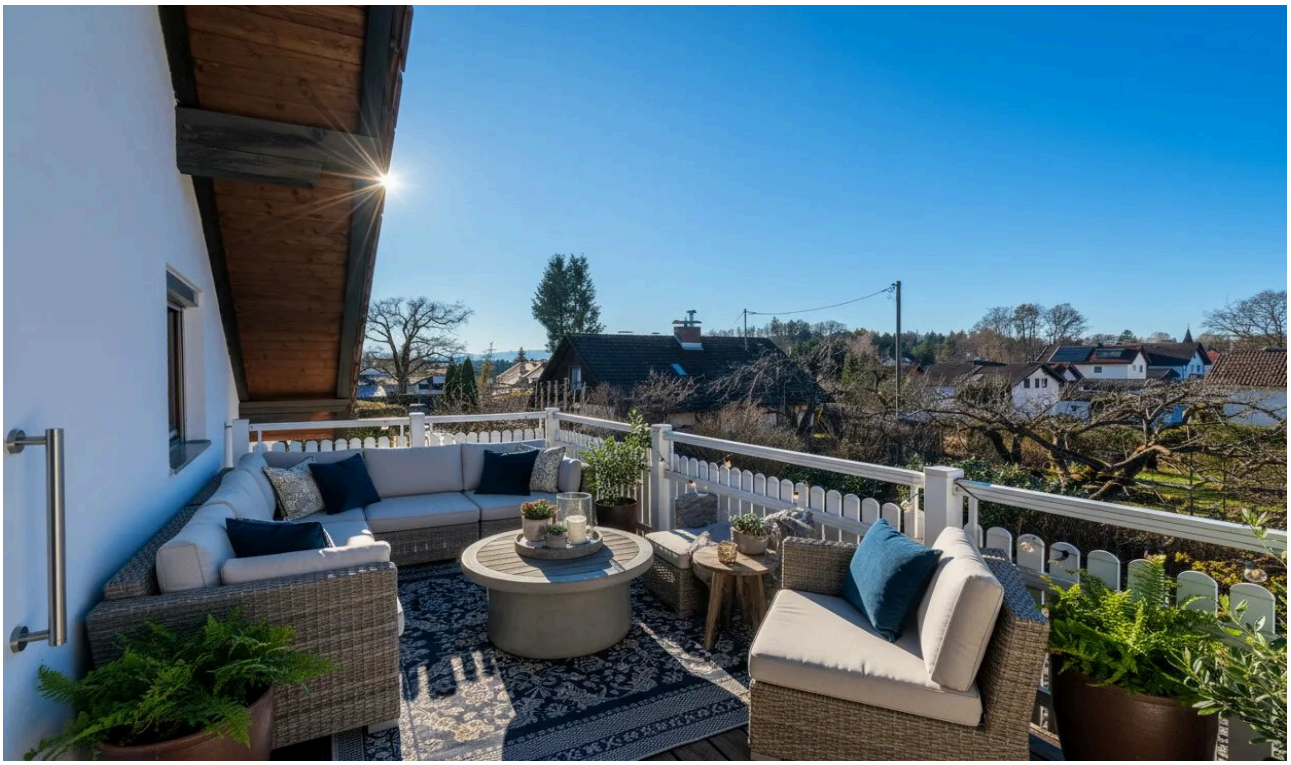
Tutzing

See- und naturnahes wohnen in Tutzing

Objektnummer: 25032023



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 480 m²

Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Auf einen Blick

Objektnummer	25032023
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.08.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	123 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie

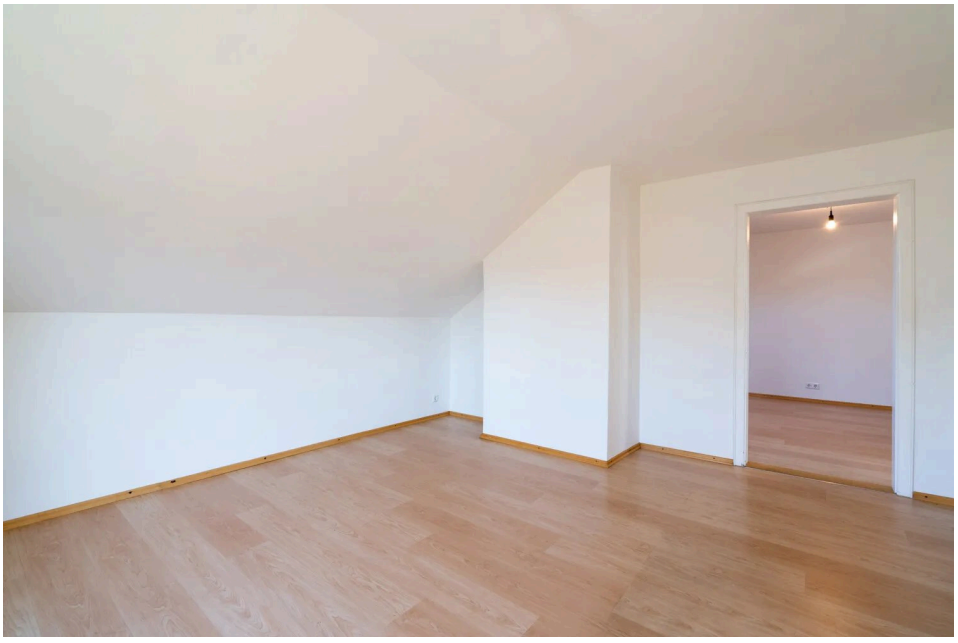




Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie

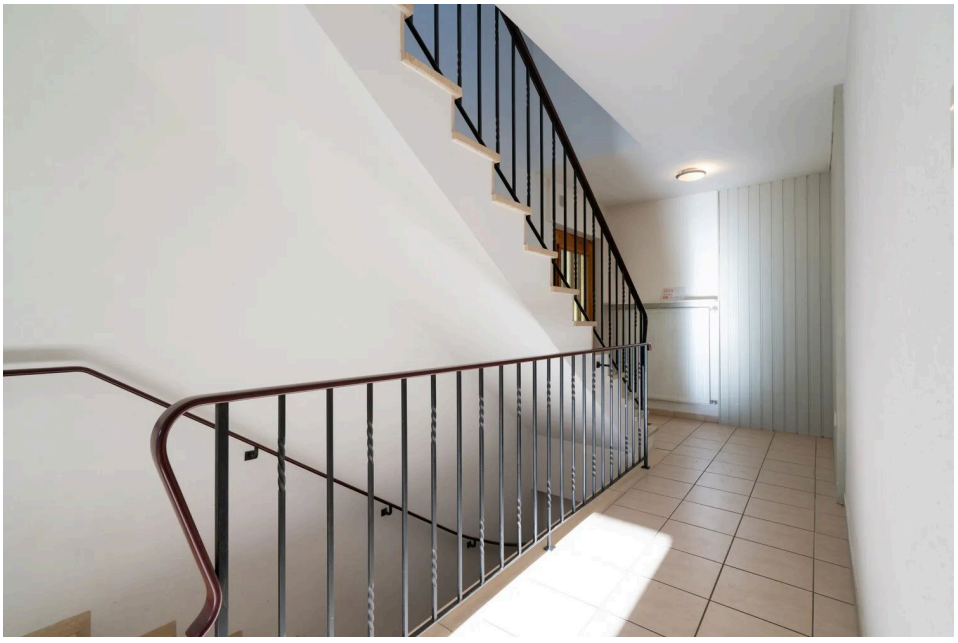




Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

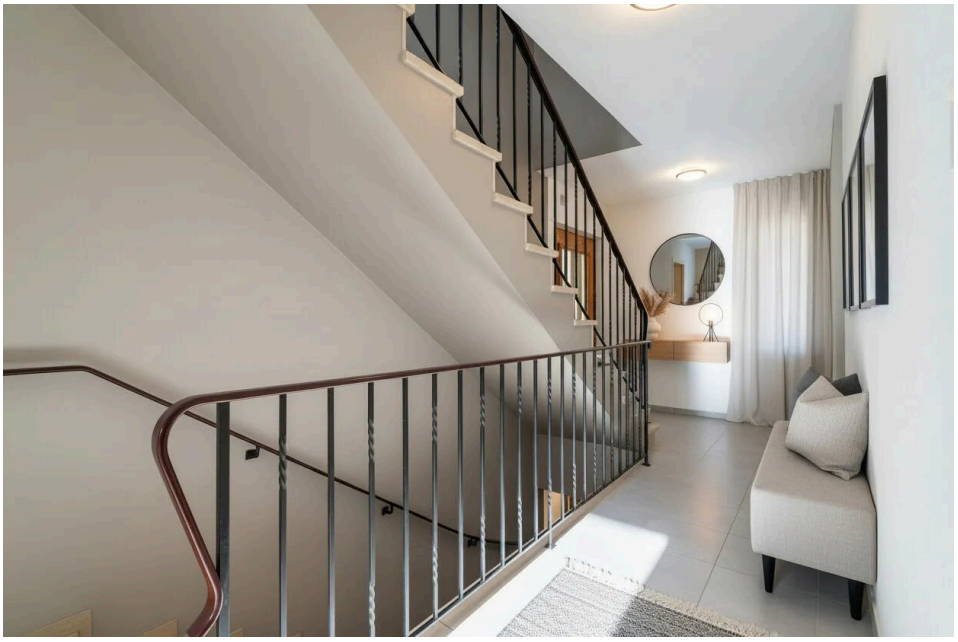
Die Immobilie





Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie

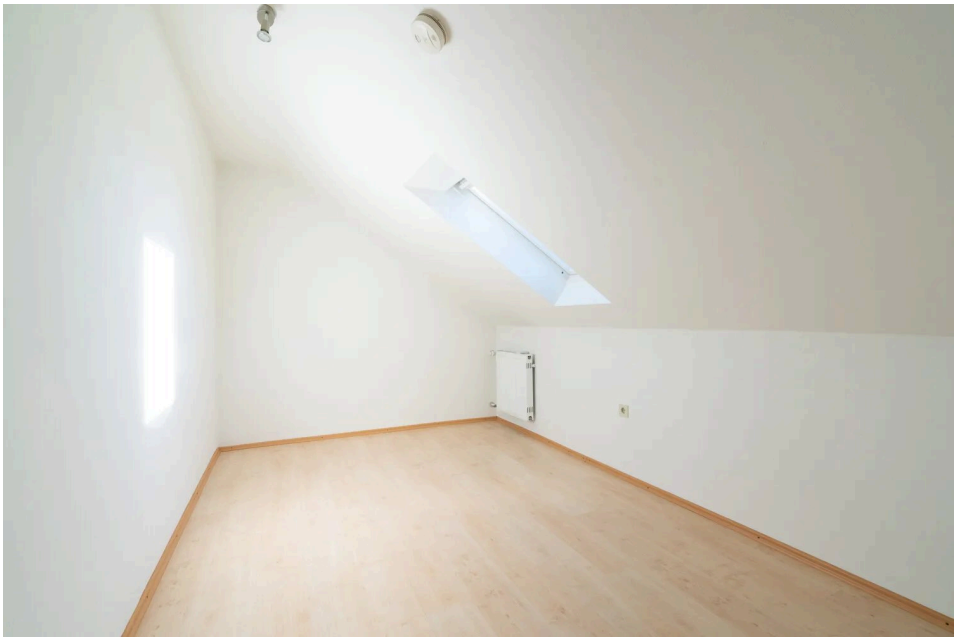




Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

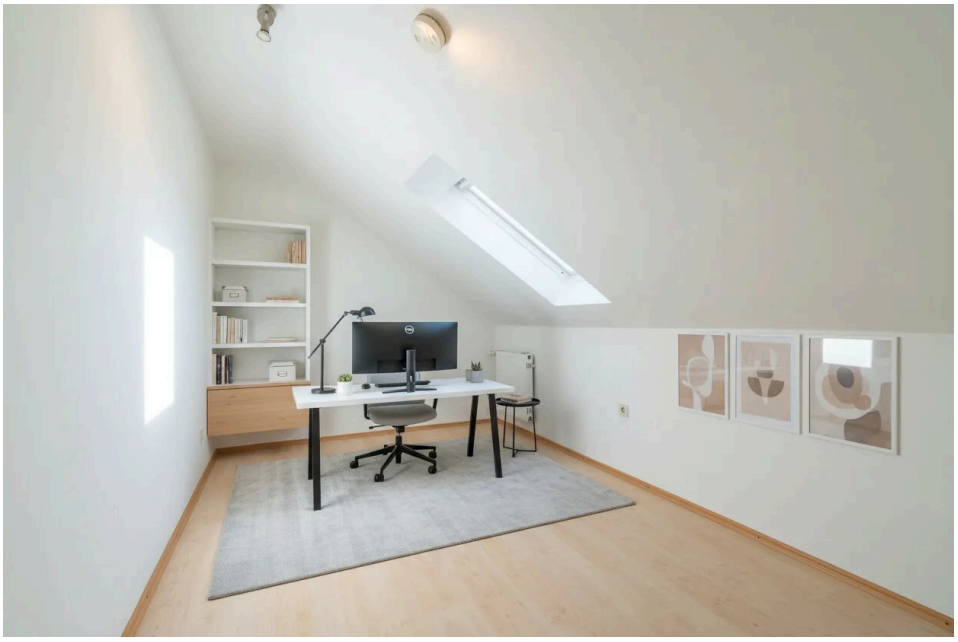
Die Immobilie





Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

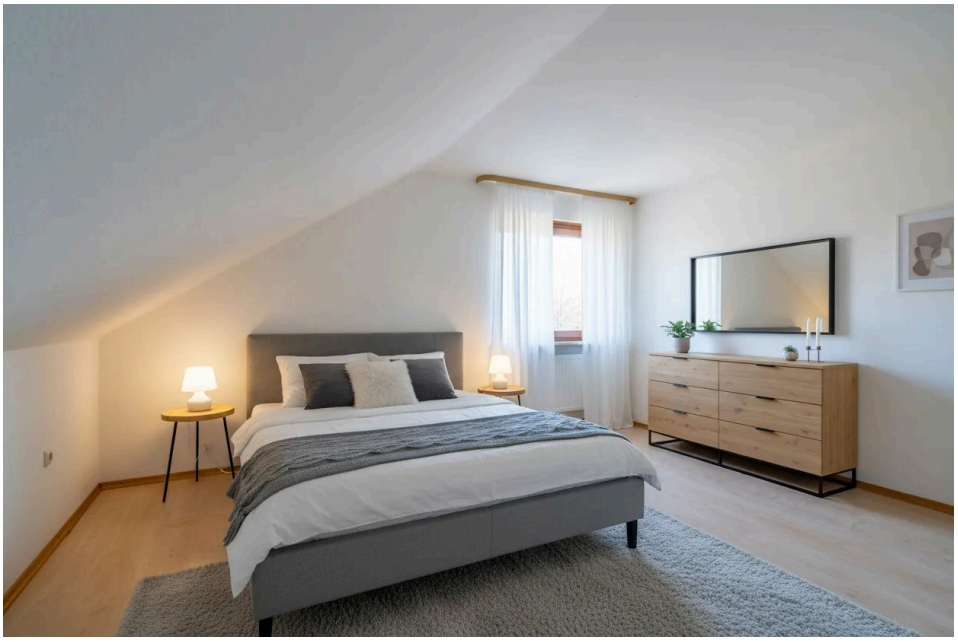
Die Immobilie





Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie

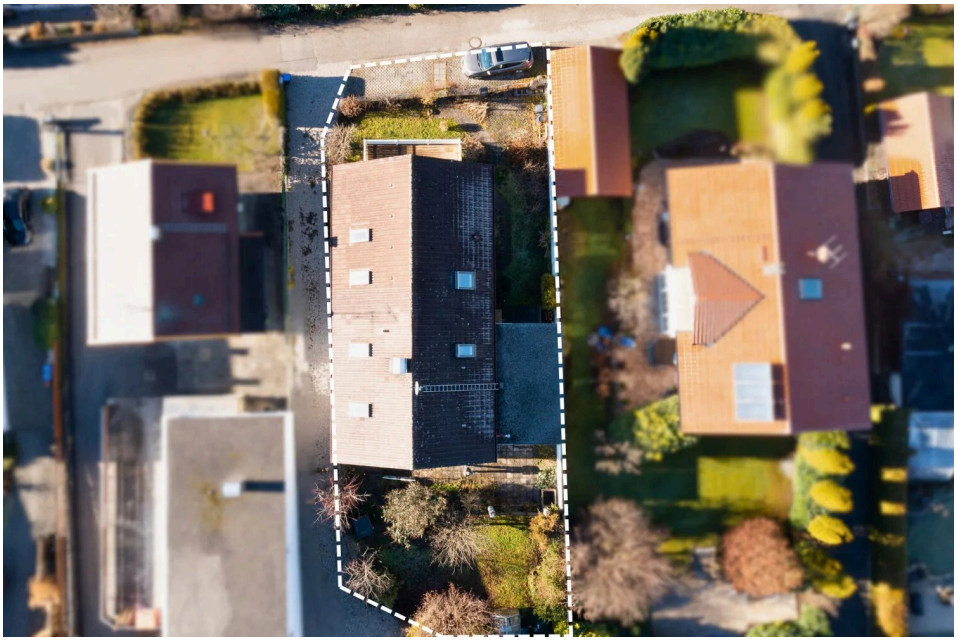




Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





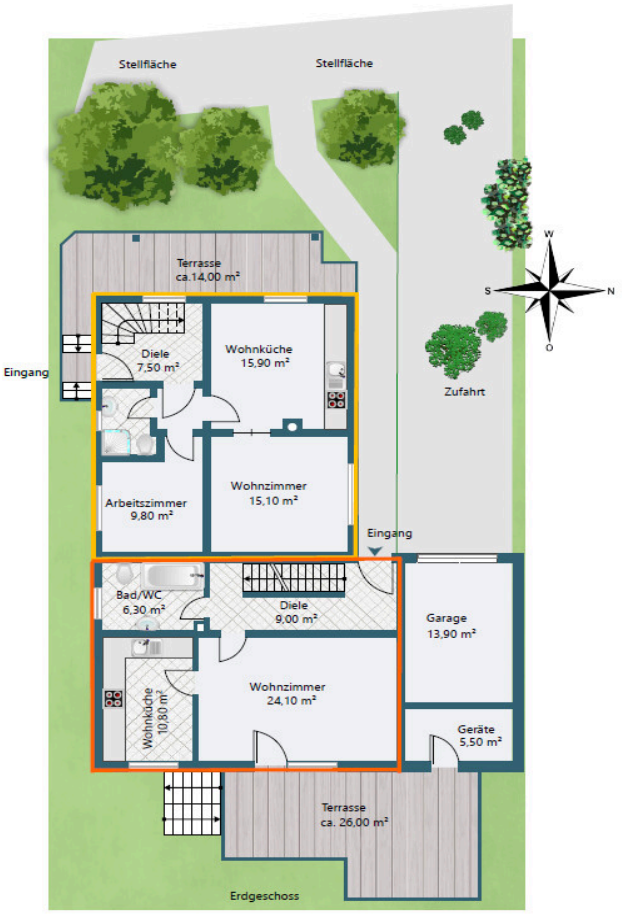
Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

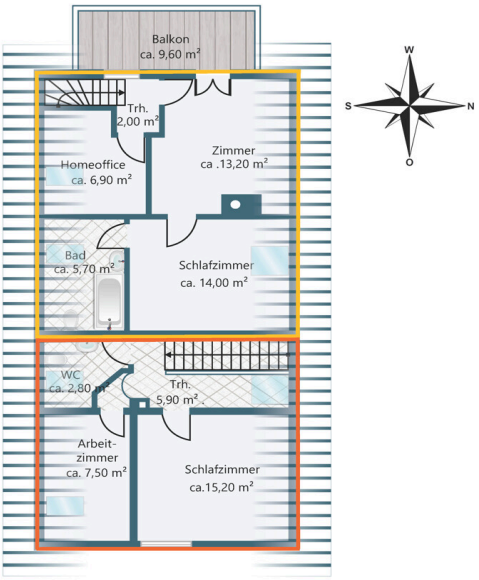
Die Immobilie



Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

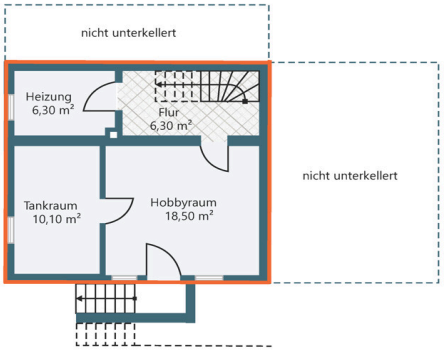
Grundrisse





Obergeschoss





Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Ein erster Eindruck

Dieses einladende Zweifamilienhaus befindet sich in einer malerisch-naturnahen und ruhigen Wohnlage in Tutzing-Kampberg. Es ist ideal für alle, die die Nähe des Starnberger Sees mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und ein familienfreundliches Umfeld schätzen und zugleich nicht auf die hervorragende Anbindung an München und den Flughafen verzichten möchten.
Das Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten, es individuell zu gestalten und an unterschiedliche Lebenssituationen anzupassen. Mit insgesamt ca. 200 m² Wohnfläche und einer flexiblen Grundrissstruktur eignet sich das Objekt hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, moderne Homeoffice-Konzepte oder eine Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage. Das Grundstück umfasst rund 480 m² und ist attraktiv eingewachsen.
Aktuell ist die Immobilie in zwei separate Hausteile mit jeweils eigenem Eingang gegliedert. Die Ölzentralheizung im Untergeschoss des hinteren Hausteils (2) versorgt beide Einheiten.

Hausteil 1 wurde etwa 1950 gebaut und im Jahr 1960 aufgestockt und Hausteil 2 im Jahr 1974 in massiver Bauweise errichtet. Zwischen 2009 und 2022 wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand.
Hausteil 1 – ca. 105 m² Wohnfläche, Westausrichtung
Eine Terrasse, ein Balkon und der Garten nach Westen sorgen für viel Licht und sonnige Stunden. Im Erdgeschoss befinden sich ein Tageslichtbad mit Dusche, ein Schlaf- oder Arbeitszimmer, ein Wohnzimmer sowie eine geräumige Wohnküche. Über eine zentrale Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort erwarten Sie zwei weitere Zimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein großer Balkon mit wunderschönem Weit- und Bergblick.

Hausteil 2 – ca. 95 m² Wohnfläche, teilunterkellert, Ostausrichtung
Im Erdgeschoss liegen ein Tageslichtbad mit Duschbadewanne, eine Wohnküche sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Das Obergeschoss bietet ein großes Schlafzimmer, ein kleines Homeoffice-/Schlafzimmer sowie ein separates WC. Im Untergeschoss befinden sich ein beheizter Hobbyraum mit Fenster und Gartenzugang, der Tankraum sowie der Heizungsraum.

Das Zweifamilienhaus verbindet Funktionalität mit einer einladenden Wohnatmosphäre und bietet darüber hinaus Spielraum für weiteren Ausbau und individuelle Gestaltung. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Hauses überzeugen. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Ausstattung und Details

• Zweifamilienhaus mit ca. 200 qm Wohnfläche
• Zwei separate Hälften, mit eigenen Eingängen
• Hausteil 1 Baujahr 1950 in 1960 aufgestockt, (gelb im Grundriss) mit ca. 105 qm Wohnfläche,
nicht unterkellert, mit 4,5 Zimmern
• Hausteil 2 Baujahr 1974 (rot im Grundriss) mit ca. 95 qm Wohnfläche,
teilunterkellert, mit 2,5 Zimmern
• Bauweise: Massiv
• Zwei Einbauküchen (mit Bosch und Miele Geräten)
• Drei Badezimmer mit Tageslicht
• Balkon mit Bergblick
• Zwei Terrassen, davon eine überdacht
• Öl-Zentralheizung (Viessmann, 1991, mit modernisiertem Brenner),
Niedertemperaturkessel
• Hausteil 1 hat aktuell charakteristische Türhöhen mit ca. 1,86-1,95 m
• Dachflächenfenster aus Kunststoff
• Holzfenster teils mit Rollläden
• Laminatboden in den Wohn- und Schlafräumen
• Hobbykeller
• Eingewachsener Garten
• Einzelgarage und Geräteraum
• Zwei Außenstellplätze

Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Alles zum Standort

Der charmante Tutzinger Ortsteil Kampberg liegt leicht erhöht am westlichen Rand der Gemeinde und verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit der Nähe zum Starnberger See. Das gewachsene Quartier mit ländlichem Charakter bietet eine entspannte Atmosphäre, viel Grün und eine harmonische Wohnstruktur. Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten prägen das Bild – ein idealer Rückzugsort für alle, die Ruhe und Natur schätzen und gleichzeitig gut angebunden sein möchten.
Nur wenige Fahrminuten entfernt liegt der lebendige Hauptort Tutzing, einer der begehrtesten Wohnstandorte im Fünfseenland. Mit hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Cafés und Restaurants, mehreren Kindergärten sowie einem breiten Bildungsangebot – darunter das renommierte Gymnasium Tutzing – bietet der Ort eine Lebensqualität auf hohem Niveau. Der Bahnhof Tutzing gewährleistet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Linie S6 und der stündliche Regionalexpress verbinden Tutzing schnell mit München, Starnberg, Wolfratshausen und dem Oberland.
Die Lage am Starnberger See eröffnet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Badeplätze, Segel- und Wassersportangebote, malerische Uferwege sowie das nahe Alpenvorland machen Tutzing zu einem idealen Ausgangspunkt für Naturliebhaber und Aktivsportler. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges kulturelles Angebot – vom Midgard-Haus über das Schloss Tutzing bis hin zu Musik- und Kunstveranstaltungen.
Kampberg vereint somit idyllisches, zurückgezogenes Wohnen mit der hohen Lebensqualität und Infrastruktur des begehrten Ortes Tutzing – ein Standort, der Ruhe, Natur und komfortables Alltagsleben auf besondere Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25032023 - 82327 Tutzing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com