Bad Wiessee

Modernisierte Drei-Zimmer-Wohnung mit Bergblick

Objektnummer: 26046004



KAUFPREIS: 799.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

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

Objektnummer: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

Auf einen Blick

Objektnummer	26046004
Wohnfläche	ca. 85 m²
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage, 19000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	799.500 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.11.2024
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	142 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

Die Immobilie





Objektnummer: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

Die Immobilie





Objektnummer: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

Die Immobilie





Objektnummer: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

Die Immobilie





Objektnummer: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

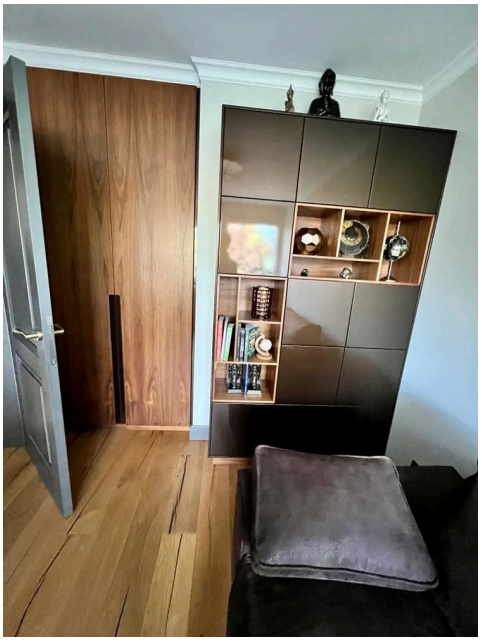
Die Immobilie





Objektnummer: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

Die Immobilie





Objektnummer: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

Ein erster Eindruck

Ruhig, geordnet und angenehm erwachsen zeigt sich diese Etagenwohnung als ein Zuhause mit klarer Linie und spürbarer Gegenwart. Das Haus stammt aus dem Jahr 1972, die Wohnung selbst wurde 2015 umfangreich von Grund auf modernisiert und trägt diese jüngere Handschrift unaufdringlich weiter: gepflegt, reduziert, bereit für einen Alltag, der nicht inszeniert werden muss. Drei Zimmer bilden den Rahmen, zwei davon sind als Schlafzimmer angelegt, ergänzt durch ein einen Wohn-Essbereich mit offener Küche der den Mittelpunkt des täglichen Lebens markiert.

Der erste Eindruck ist einer von Selbstverständlichkeit. Nichts wirkt überladen, nichts drängt sich auf. Die Wohnung folgt einem vertrauten, gut lesbaren Ablauf: ankommen, durchatmen, die Türen zu den privaten Räumen schließen, den Wohnbereich öffnen. Gerade diese Zurückhaltung macht ihren Reiz aus. Sie wirkt nicht neu um jeden Preis, sondern modernisiert mit Maß, mit einem Sinn für Beständigkeit und Alltagstauglichkeit. Das Baujahr bleibt als solide Grundlage spürbar, die Modernisierung bringt die passende Frische dazu.

Die Fußbodenheizung gibt den Räumen eine besondere Qualität. Wärme steigt gleichmäßig auf, ohne sichtbare Heizkörper in den Vordergrund zu rücken, und schafft eine ruhige, behagliche Atmosphäre, die man besonders in den kühleren Monaten schätzt. In einer Wohnung mit drei Zimmern verändert dieses Detail den Charakter des Wohnens merklich: Die Flächen bleiben frei, die Möblierung kann klarer gesetzt werden, und der Eindruck bleibt aufgeräumt. Der Wohnbereich erhält dadurch eine angenehme Offenheit, während die beiden Schlafzimmer ihre geschützte, private Rolle behalten.

Das Badezimmer ergänzt die Wohnung als funktionaler, fester Bestandteil des Grundrisses, ohne sich in den Mittelpunkt zu stellen. Die zwei Schlafzimmer geben dem Alltag eine klare Ordnung: ein ruhiger Rückzugsraum, ein weiteres Zimmer mit eigenem Charakter, beide eingebunden in eine Wohnung, die weder zu groß noch zu knapp wirkt. Drei Zimmer, ein Bad, Fußbodenheizung und der modernisierte Zustand ergeben zusammen eine souveräne Mischung aus Übersichtlichkeit und Komfort.

So entsteht ein Wohngefühl, das nicht laut auftreten muss. Diese Etagenwohnung überzeugt durch ihre Balance aus solider Bausubstanz, gepflegter Modernisierung und einem Grundton von Ruhe. Sie ist ein verlässlicher Ort im Haus, klar gegliedert, warm im besten Sinne und mit jener angenehmen Selbstverständlichkeit, die nach dem Aufschließen der Tür sofort spürbar wird.
Das Mehrfamilienhaus steht auf einem ca. 3300 m² großen Gartengrundstück.

Objektnummer: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

Ausstattung und Details

2015 komplett sanierte Wohnung ,
Neue Türen und Fenster mit 3-fach Verglasung
2 Balkone
hochwertige neuwertige Einbau - Küche
modernisiertes Badezimmer
Parkettboden
Einbauschränke.
Abgeschlossener Kellerraum mit Fenster,
Doppelgarage.

Objektnummer: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

Alles zum Standort

Diese Eigentumswohnung liegt in besonders ruhiger Ortslage und ermöglicht Zugang zum See in wenigen Gehminuten.
Bad Wiessee verkörpert als renommierte Luxuswohn- und Zweitwohnungsregion am malerischen Tegernsee eine unvergleichliche Verbindung aus exklusivem Lebensstil, erstklassiger Infrastruktur und naturnaher Eleganz. Die Stadt besticht durch ihre wohlhabende, vornehmlich ältere Bevölkerungsstruktur mit hoher Kaufkraft und bietet ein sicheres, ruhiges Umfeld, das von einer exquisiten Gesundheitsversorgung und einer sorgfältig regulierten Immobilienentwicklung geprägt ist. Die Nähe zu München ergänzt das Angebot um eine angenehme urbane Erreichbarkeit, während die strenge Fokussierung auf hochwertige Modernisierungen und kleine Luxusprojekte die Wertbeständigkeit und Exklusivität des Standortes nachhaltig sichert.

Der Ortsteil Bad Wiessee selbst präsentiert sich als ein Juwel unter den Kurortgemeinden am Tegernsee, geprägt von einem kleinen, stabilen und wohlhabenden Kreis von Bewohnern und Zweitwohnungsbesitzern. Hier verschmelzen Ruhe und Privatsphäre mit einer erstklassigen Gesundheits- und Spa-Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die limitierte Verfügbarkeit von Immobilien in dieser begehrten Lage, insbesondere in unmittelbarer Seelage, unterstreicht den exklusiven Charakter und macht Bad Wiessee zu einem Refugium für Kenner und Liebhaber eines anspruchsvollen Lebensstils. Die gepflegte Infrastruktur ist maßgeschneidert für Menschen, die Wert auf diskrete Eleganz und ein sicheres, prestigeträchtiges Wohnumfeld legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Fülle an Annehmlichkeiten, die das Leben in Bad Wiessee auf höchstem Niveau bereichern. Im Bereich Gesundheit überzeugt die Nähe zur renommierten Fachklinik für Orthopädie am Kirschbaumhügel sowie zur Augenpraxis „Augen Tegernsee“, die nur wenige Minuten zu Fuß entfernt sind, ebenso wie die Antonius Vital Apotheke, die in etwa 17 Minuten zu erreichen ist. Für das leibliche Wohl sorgen exquisite Cafés und Restaurants wie Mile’s Bistro Bar und die Fährhütte 14, die in einem angenehmen Spaziergang von unter 15 Minuten erreichbar sind und kulinarische Genüsse auf höchstem Niveau bieten. Sportliche und erholsame Freizeitmomente ermöglichen das nahegelegene Wiesseegolf sowie das idyllische Freibad Abwinkl, beide in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch ausgewählte Einkaufsmöglichkeiten wie den Edeka und Landmann’s Biomarkt, die nur wenige Gehminuten entfernt sind und höchste Qualität garantieren. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle Krinner Hof gewährleistet, die in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar ist und somit eine bequeme Mobilität sicherstellt.

Für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, Kultur und eine unvergleichliche

Lebensqualität suchen, bietet Bad Wiessee ein unvergleichliches Zuhause. Die Kombination aus prestigeträchtiger Lage, erstklassiger Infrastruktur und einem diskreten, luxuriösen Ambiente macht diesen Standort zu einer der begehrtesten Adressen im bayerischen Oberland – ein Refugium, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und nachhaltigen Wert verspricht.

Objektnummer: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26046004 - 83707 Bad Wiessee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernhard Stollreither

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern
Tel.: +49 8022 - 70 411 0
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com