Tutzing

Familienhaus mit Westgarten und Bergblick

Objektnummer: DHH1-25032023



KAUFPREIS: 519.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 200 m²

Objektnummer: DHH1-25032023 - 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: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Auf einen Blick

Objektnummer	DHH1-25032023
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	519.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: DHH1-25032023 - 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: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie

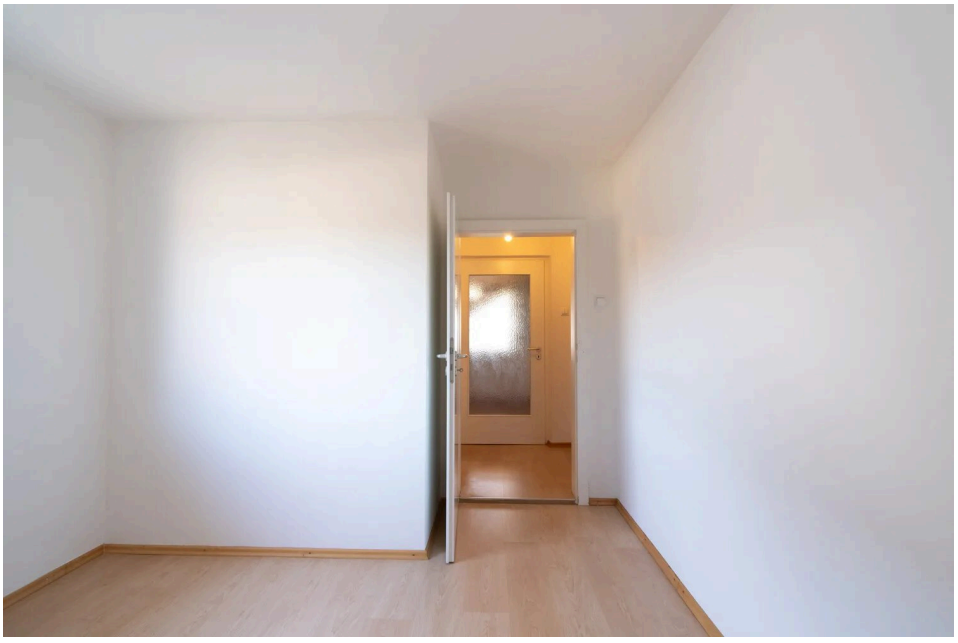




Objektnummer: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

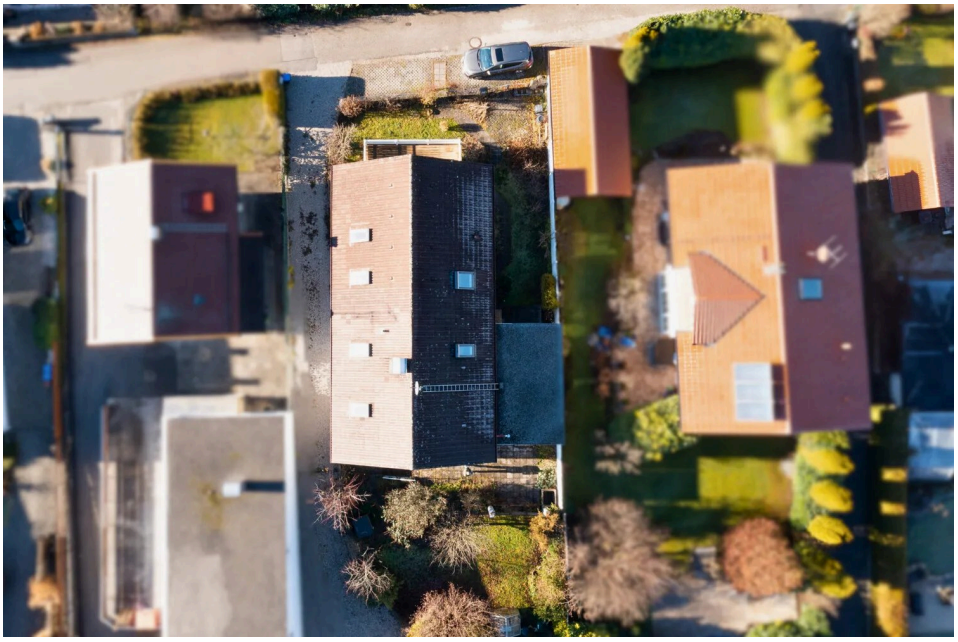
Die Immobilie





Objektnummer: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

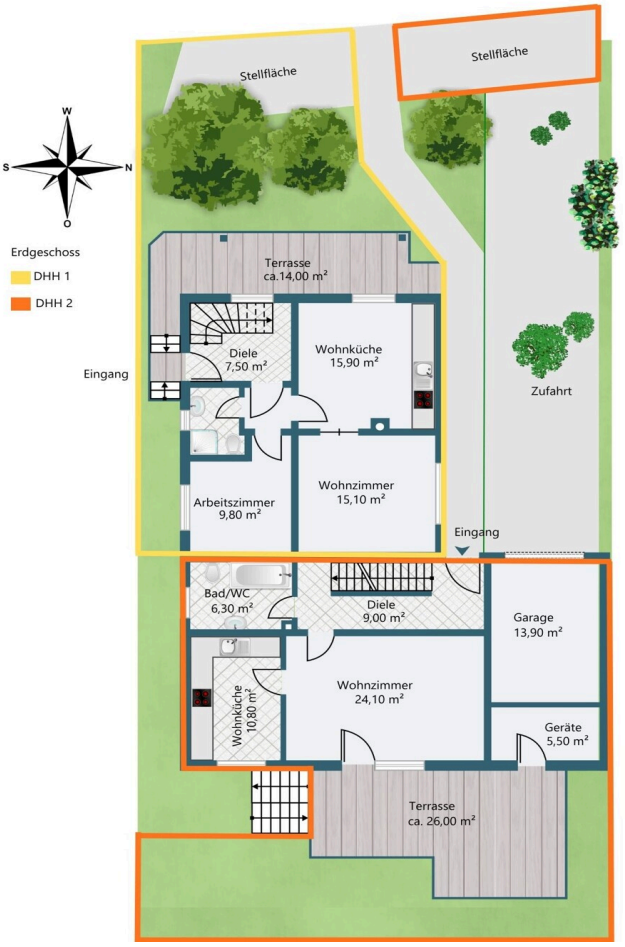
Die Immobilie

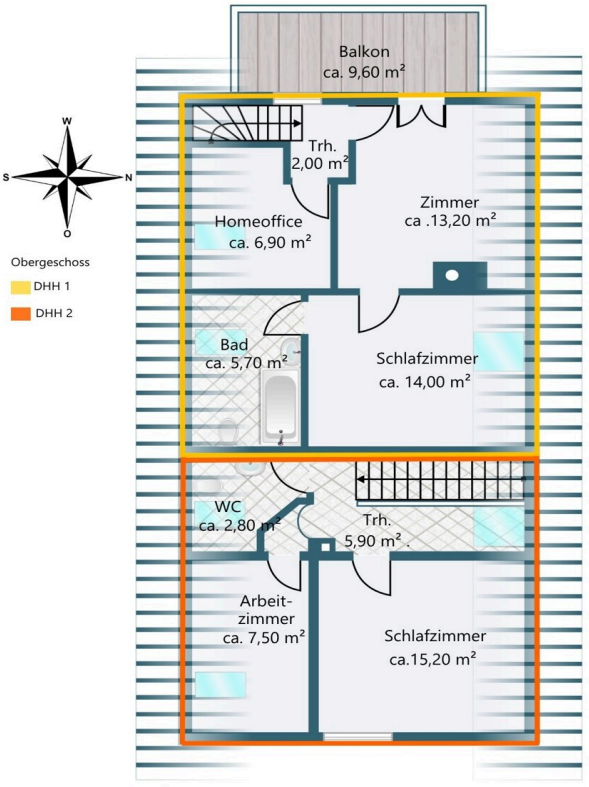


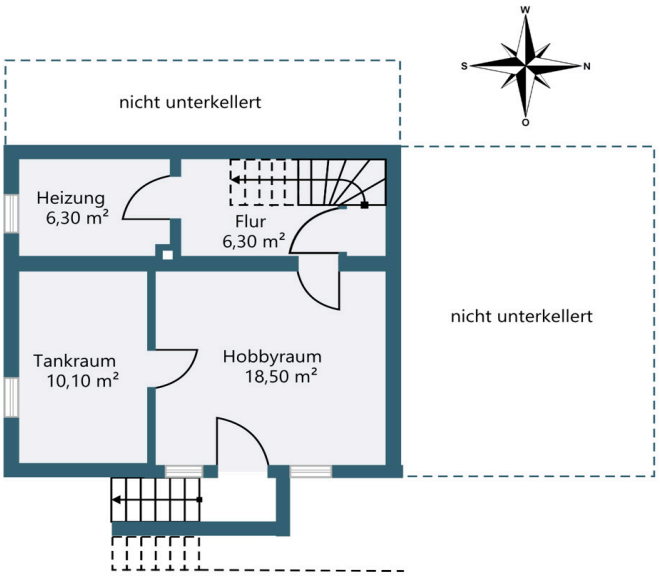


Objektnummer: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Grundrisse




Balkon
ca. 9,60 m²
W
S
N
O
Trh.
2,00 m²
Homeoffice
ca. 6,90 m²
Zimmer
ca .13,20 m²
Obergeschoss
DHH 1
DHH 2
Bad
ca. 5,70 m²
Schlafzimmer
ca. 14,00 m²
WC
ca. 2,80 m²
Trh.
5,90 m²
Arbeit-
zimmer
ca. 7,50 m²
Schlafzimmer
ca.15,20 m²



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: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in einer malerisch-naturnahen und ruhigen Wohnlage im Tutzinger Ortsteil Kampberg. Sie bietet den idealen Rückzugsort für alle, die die Nähe zum Starnberger See und die hohe Lebensqualität des Fünfseenlands genießen möchten, ohne auf eine gute Anbindung an München und den Flughafen verzichten zu müssen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² und einem durchdachten Grundriss bietet das Haus vielfältige Möglichkeiten für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen und Homeoffice miteinander verbinden möchten. Die Immobilie wurde ursprünglich um 1950 errichtet und 1960 aufgestockt. Zwischen 2009 und 2022 wurden laufend Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich das Haus in einem gepflegten Zustand präsentiert und gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungen bietet.

Der sonnige Westgarten mit Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine geräumige Wohnküche, ein gemütliches Wohnzimmer, ein flexibel nutzbares Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche.

Über die zentrale Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei große und ein kleineres weiteres Zimmer, sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Ein großzügiger Balkon mit herrlichem Weit- und Bergblick bildet das besondere Highlight dieser Etage und bietet einen wunderbaren Platz, um die Abendsonne zu genießen.

Die Doppelhaushälfte verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit attraktiven Gestaltungsmöglichkeiten und bietet die seltene Gelegenheit, ein eigenes Haus mit Garten in einer der gefragtesten Wohnlagen rund um den Starnberger See zu erwerben.

Objektnummer: DHH1-25032023 - 82327 Tutzing

Ausstattung und Details

Ca. 105 m² Wohnfläche
Sonnige Westausrichtung
Terrasse und großzügiger Balkon
Herrlicher Weit- und Bergblick
Heller Wohn- und Essbereich
Geräumige Wohnküche
Zwei Tageslichtbäder
Flexibel nutzbares Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer
Eigener Garten
Ein Außenstellplatz
Heizung- , Tankraum und ein weiterer Raum befinden sich im UG der zweiten Doppelhaushälfte und sind Gemeinschaftseigentum.

Objektnummer: DHH1-25032023 - 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: DHH1-25032023 - 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: DHH1-25032023 - 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