Tutzing

Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: DHH2-25032023



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m² • ZIMMER: 2.5 • GRUNDSTÜCK: 280 m²

Objektnummer: DHH2-25032023 - 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: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

Auf einen Blick

Objektnummer	DHH2-25032023
Wohnfläche	ca. 95 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 18 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

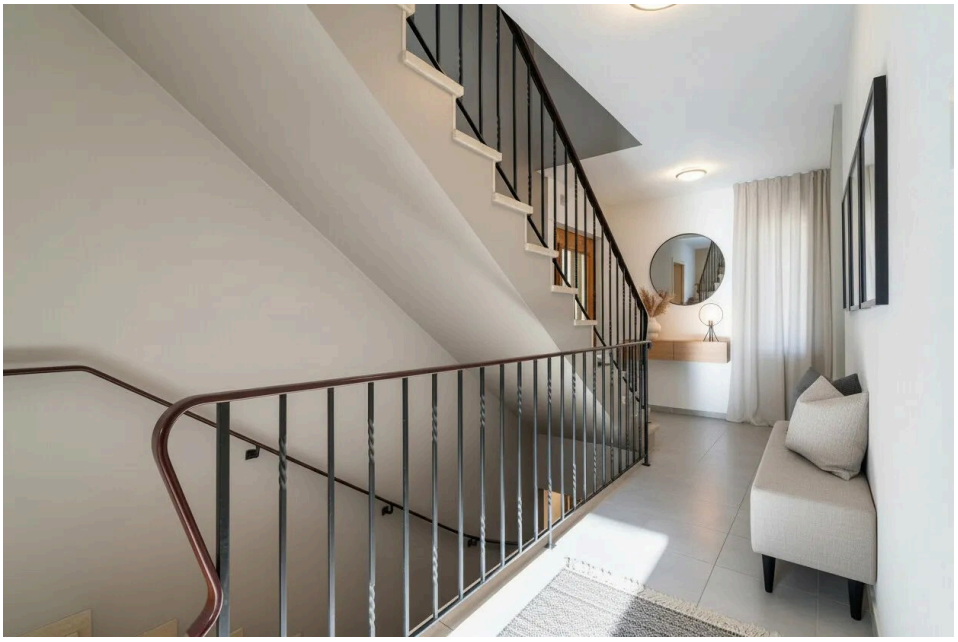
Auf einen Blick: Energiedaten

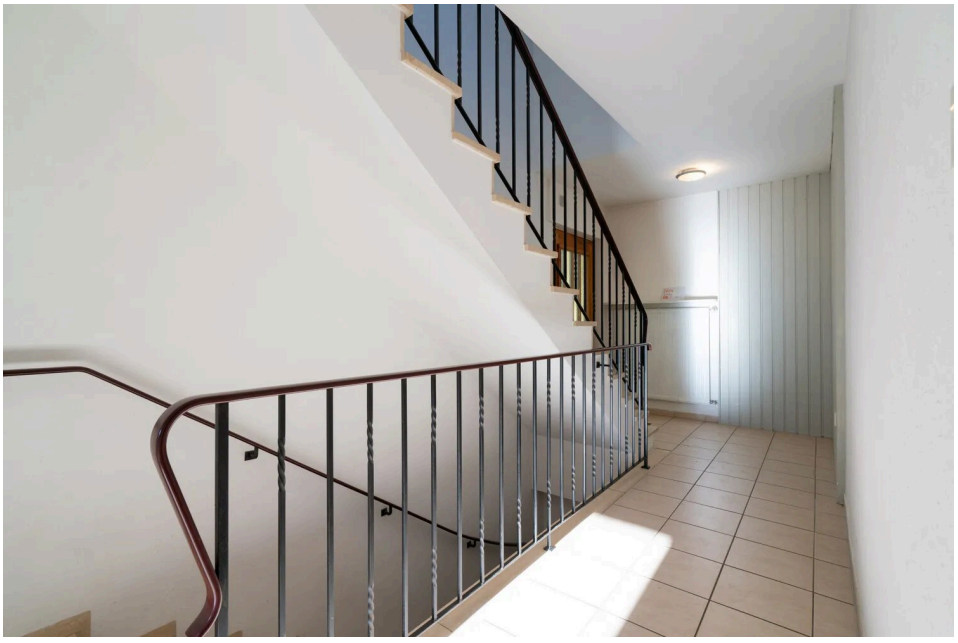
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.08.2028
Befeuerung	Öl

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

Objektnummer: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

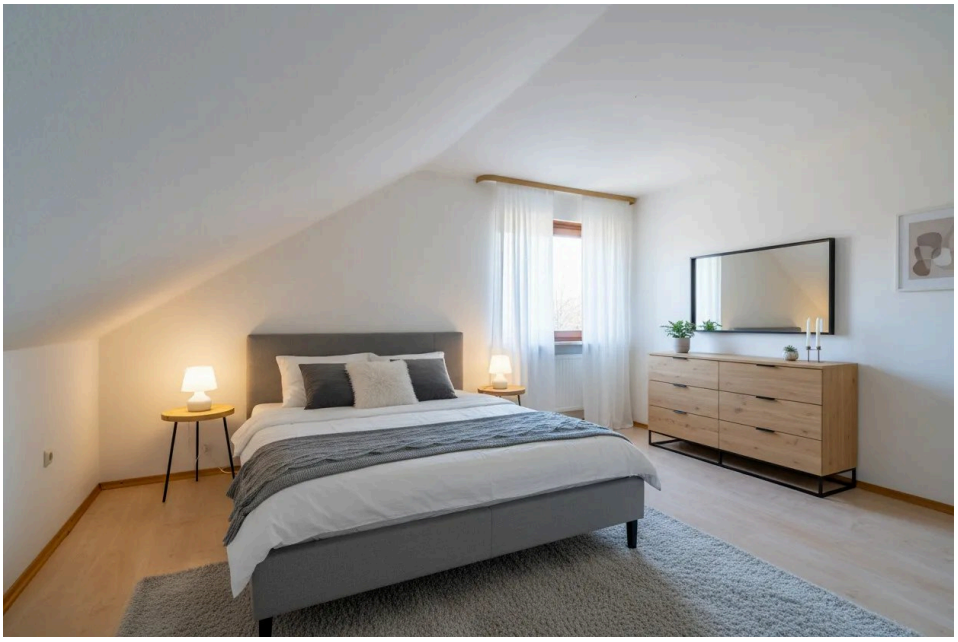
Die Immobilie





Objektnummer: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

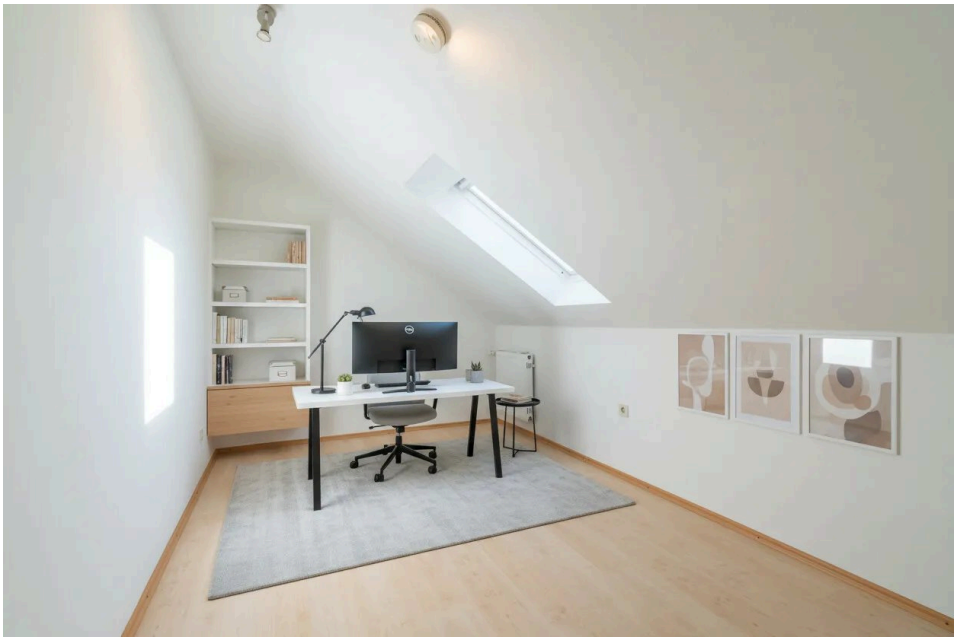
Die Immobilie

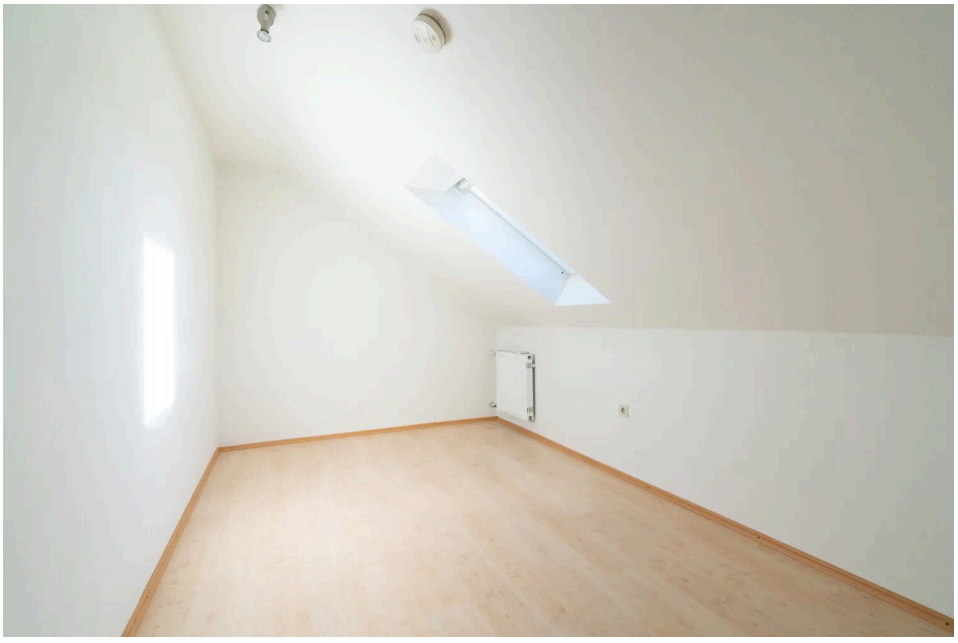




Objektnummer: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

Die Immobilie





Objektnummer: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

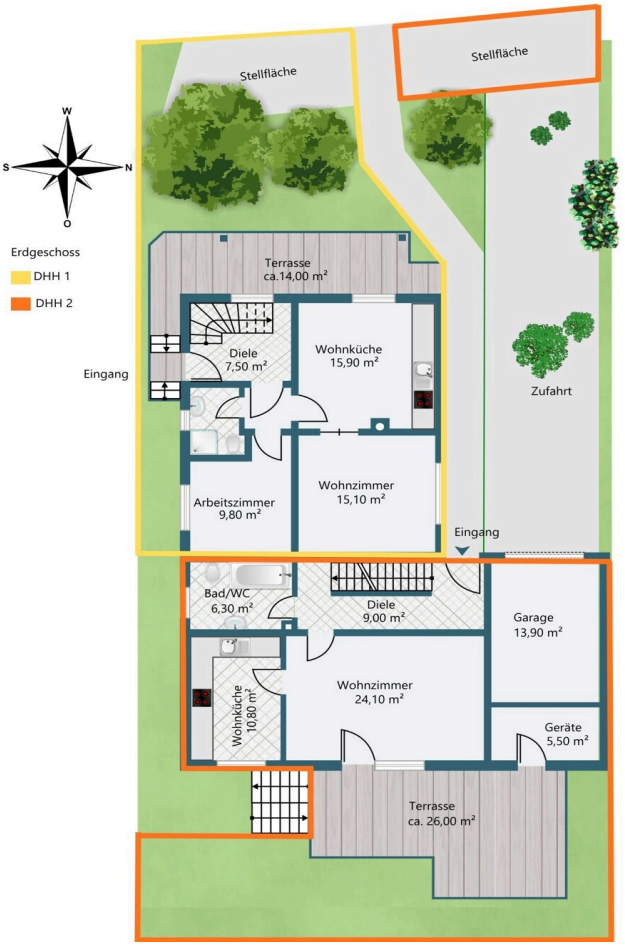
Die Immobilie

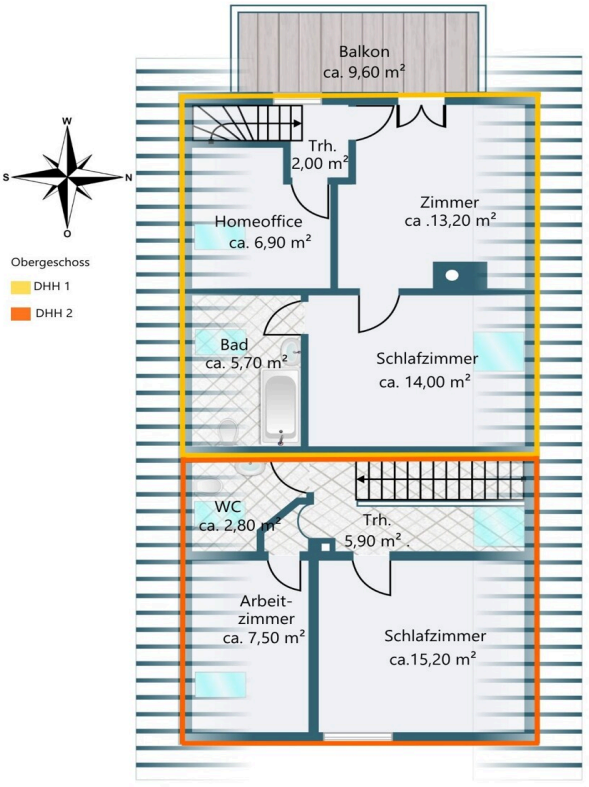


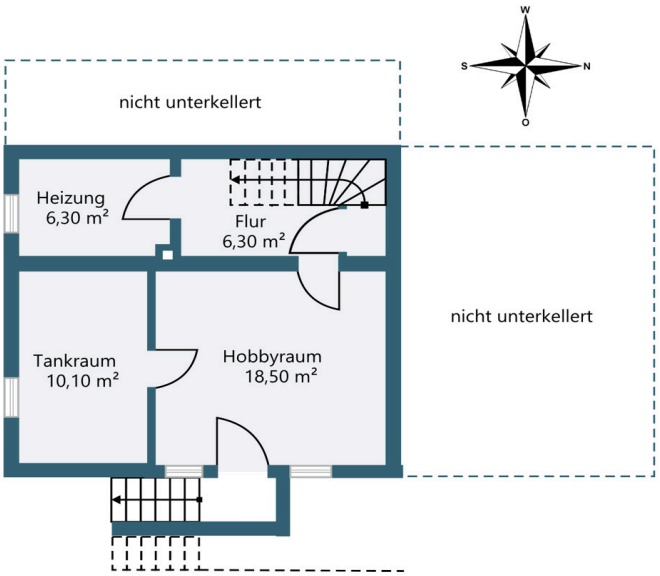


Objektnummer: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

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: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

Ein erster Eindruck

In ruhiger und naturnaher Lage des Tutzinger Ortsteils Kampberg erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte mit ca. 95 m² Wohnfläche. Ein eigener Garten, eine sonnige Terrasse und die unmittelbare Nähe zum Starnberger See schaffen beste Voraussetzungen für ein Zuhause mit hoher Lebensqualität. Hier genießen Sie die Ruhe des Fünfseenlands und profitieren gleichzeitig von der guten Anbindung an München und den Flughafen.

Die im Jahr 1974 in massiver Bauweise errichtete Immobilie wurde zwischen 2009 und 2022 in wesentlichen Bereichen modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Gleichzeitig bietet sie die Möglichkeit, durch individuelle Modernisierungsmaßnahmen Ihre persönlichen Wohnvorstellungen zu verwirklichen und das Haus nach Ihren eigenen Wünschen weiterzuentwickeln.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnzimmer, das direkten Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten bietet. Eine geräumige Wohnküche mit Platz für einen gemütlichen Essbereich sowie ein Tageslichtbad mit Duschbadewanne vervollständigen diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – sowie ein separates WC.

Die Doppelhaushälfte vereint eine ruhige Wohnlage, einen eigenen Garten und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem attraktiven Gesamtpaket. Ob als erstes Eigenheim, für Paare oder kleine Familien – hier bietet sich die seltene Gelegenheit, ein Haus mit Entwicklungspotenzial in einer der begehrtesten Wohnlagen rund um den Starnberger See zu erwerben.

Objektnummer: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

Ausstattung und Details

Die Doppelhaushälfte bietet ca. 95 m² Wohnfläche
Eigener Garten mit Terrasse
Ruhige und geschützte Wohnlage
Großzügiges Wohnzimmer mit Gartenzugang
Geräumige Wohnküche
Tageslichtbad mit Duschbadewanne
Flexibel nutzbares Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer
Das Untergeschoss ist Gemeinschaftseigentum zusammen mit den Eigentümern der vorderen Doppelhaushälfte. Es umfasst neben dem Heizungs- und Tankraum auch einen ca. 19 qm großen Hobbyraum mit Fenster und direktem Zugang zum Garten. Die Nutzung des Hobbyraums durch den Eigentümer dieser Doppelhaushälfte ist vorgesehen und wird vertraglich geregelt.
1 Garage
1 Freiplatz

Objektnummer: DHH2-25032023 - 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: DHH2-25032023 - 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: DHH2-25032023 - 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