

Bad Wiessee

# Vorankündigung zum Baubeginn: neue Eigentumswohnung mit Gartenanteil

Objektnummer: 25046013

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 2.375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 179 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25046013 - 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: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

## Auf einen Blick

Objektnummer	25046013	Kaufpreis	2.375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 172,61 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	2		
Baujahr	2025		
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 32000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	13.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.02.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie

Image not found or type unknown





Objektnummer: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

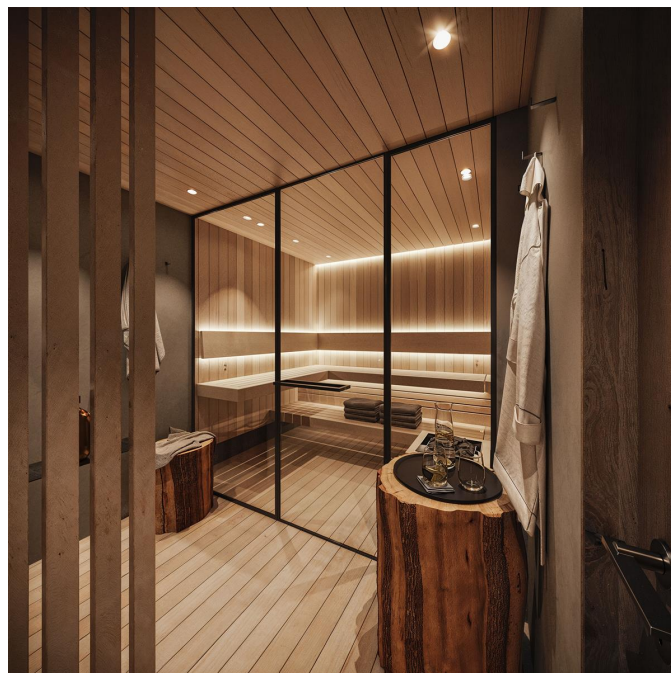
## Die Immobilie





Objektnummer: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

## Ein erster Eindruck

In sonniger und ruhiger kleinen Wohnanlage von Bad Wiessee entstehen Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätze in hochwertiger Bauausführung. Hier passt das Preis / Leistungsverhältnis und schafft damit die Chance Eigentum für die Familie zu begründen. Noch können Sie Ihren künftigen Wohnsitz mitgestalten und bei Grundriss und Ausstattung ihrem individuellem und persönlichem Geschmack anpassen. Der aktuell geplante Grundriss beinhaltet beispielsweise ein 2.Bad und eine Sauna. Die beigefügten Darstellungen sind Beispiele für Gestaltungsmöglichkeiten im Inneren, die ein Kooperationspartner vorschlägt und auf Wunsch unserer Kunden bis zur Bezugsfähigkeit realisiert. Das der Wohnung vorgelagerte Grundstück umfasst als Sondernutzungsrecht ca 180 m<sup>2</sup> . Das Gebäude passt sich durch seine im bayerischen Landhausstil gestaltete Bauweise der Umgebung an. Die Baugenehmigung liegt bereits vor, so dass mit den Arbeiten am Grundstück bis zum Winterbeginn begonnen werden konnte. Die Fertigstellung bis zum Bezug der Wohnungen ist für Oktober 2026 vorgesehen. Die Gestaltung der Außenanlagen ist je nach Witterung bis Ende 2026 geplant. Unser Auftraggeber ist ein renommierter und kapitalstarker Bauträger mit dem wir seit einigen Jahren bereits zusammenarbeiten.

Objektnummer: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

## Ausstattung und Details

Solide Bauausführung des Rohbaus:

Hochlochziegel 24 cm und zusätzlich 12 cm Dämmung

Jede Wohnung verfügt über eine oder mehrere Terrassen und Balkone

Zu der Erdgeschosswohnung gehören jeweils großzügige Gartenflächen - Wohnung 3 mit ca. 180 m<sup>2</sup>.

3-fach Wärmeschutzverglasung in den Wohnungen (Passivhausqualität)

Zur Geräuschabsorbierung innerhalb des Hauses ist ein zusätzlicher erhöhter Schallschutz vorgesehen

Außenrollläden elektrisch bedienbar (ohne Treppenhausfenster)

Zusätzlich zur Dämmung werden im Dachgeschoss Wandverkleidungen in Lärche oder Kiefer ausgeführt

Ausführung für barrierefreien Zugang

Zur gemeinsamen Nutzung ist ein Fahrradabstellraum vorgesehen

Abstellraum für den Hausmeisterservice

Aufzug vom Untergeschoss, bzw. der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss

hochwertige Ausführung der Ausstattung der Sanitärräume

großformatige Wand - und Bodenfliesen nach Kundenwunsch, Handtuchheizkörper im Bad

Ausstattung mit Sauna

Kontaktieren Sie uns noch heute, und wir senden Ihnen gerne ein ausführliches Exposé zu!

Parkettböden in allen Wohn - und Schlafräumen

Moderne Heizanlage Ausführung über Wärmepumpe mit Blockheizkraftwerk

(BHKW in Verbindung mit Solarthermie) je nach behördlichen Vorgaben

Photovoltaikanlage und Trinkwassererwärmung über Sonnenkollektoren

separate Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Fußbodenheizung

Wasserführender Kaminofen

Wohnungsdatennetz BUS - System / Smarthome

Alarmanlagensystem

Videogegensprechanlagensystem

Versenkbarer Müllbehälter im Außenbereich

Beheizte Abfahrt der Garagenzufahrt

Objektnummer: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

## Alles zum Standort

Die Wohnungen befinden sich im malerischen Kurort Bad Wiessee am Tegernsee. genauer gesagt am Breitenanger. Diese Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung und Nähe zum fußläufig erreichbaren Seeufer aus, das sich nur wenige Gehminuten entfernt befindet. Das Grundstück befindet sich in einer begehrte Wohnlage, die eine perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und guter Anbindung bietet. Die Umgebung ist von idyllischen Wiesen, bewaldeten Hügellandschaften und gut ausgebauten Spazier- und Wanderwegen, sowie dem nahe gelegenen Golfplatz geprägt. In direkter Nähe finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA mit Bäcker & Metzger), Cafés, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Die Region rund um Bad Wiessee ist zudem bekannt für ihre Heilquellen, was einen zusätzlichen Reiz für gesundheitsbewusste Bewohner oder Ruhesuchende bietet. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem PKW als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut; die umliegenden Ortschaften am Tegernsee und das Zentrum Münchens sind bequem erreichbar. Grünflächen sowie altem Baumbestand geprägt, was der Straße einen charmanten, naturnahen Charakter verleiht. Durch die Lage in Bad Wiessee profitieren die Anwohner der Straße Breitenanger von der Nähe zu Spazier- und Wanderwegen sowie zu Kureinrichtungen, Geschäften und dem Seeufer.



Objektnummer: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 13.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25046013 - 83707 Bad Wiessee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt

---

Südliche Hauptstraße 23 Tegernsee

E-Mail: [tegernsee@von-poll.com](mailto:tegernsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)