**Bad Wiessee**

# Baubeginn für moderne Eigentumswohnungen am Breitenanger: Ihr neues Zuhause erwartet SIE !

***CODICE OGGETTO: 25046011***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 2.140.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 150,85 m$^2$ • **VANI:** 3 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 439 m$^2$

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25046011 |
| Superficie netta | ca. 150,85 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 2025 |
| Garage/Posto auto | 2 x Parcheggio interrato, 32000 EUR (Vendita) |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 2.140.000 EUR |
| Appartamento | Piano terra |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 47 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune |

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 18.02.2035 |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 13.50 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A+ |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2025 |

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# Una prima impressione

In sonniger und ruhiger Wohnlage von Bad Wiessee entstehen 8 Eigentumswohnungen und 24 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 .440 m²

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.

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# Dettagli dei servizi

Solide Bauausführung des Rohbaus:
Hochlochziegel 24 cm und zusätzlich 12 cm Dämmung
Jede Wohnung verfügt über eine oder mehrere Terrassen und Balkone
Zu den 3 Erdgeschosswohnungen gehören jeweils großzügige Gartenflächen
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
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
Videogegensprechanlagesystem
Versenkbare Müllbehälter im Außenbereich
Beheizte Abfahrt der Garagenzufahrt

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# Tutto sulla posizione

Die Wohnungen befinden sich im malerischen Kurort Bad Wiessee am Tegernsee. genauer gesagt am Breitenanger.
Diese Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und sonnige Lage aus.
In nur wenigen Gehminuten erreicht man das Ufer des Tegernsees.

Das Grundstück befindet sich in einer begehrten Wohnlage, die eine gute Balance zwischen ländlichem Charme und guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischem Angebot bietet.
In der Nähe finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, Bäcker & Metzger), Cafés, Restaurants und Freizeiteinrichtungen.

Der bekannte Golfclub Bad Wiessee ist in wenigen Minuten erreichbar, er liegt nur 300 Meter Luftlinie entfernt.

Bad Wiessee ist zudem bekannt für sein modernes Jodschwefelbad.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem PKW als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln ( Eingebunden in dem Münchner Verkehrsverbund MVV) sehr gut; die umliegenden Ortschaften am Tegernsee und das Zentrum Münchens sind bequem erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Der Ringbus schafft auch eine schnelle Verbindung zum Bahnhof.

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 13.50 kwh/(m²*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.

**CODICE OGGETTO: 25046011 - 83707 Bad Wiessee**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin von Holdt

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com