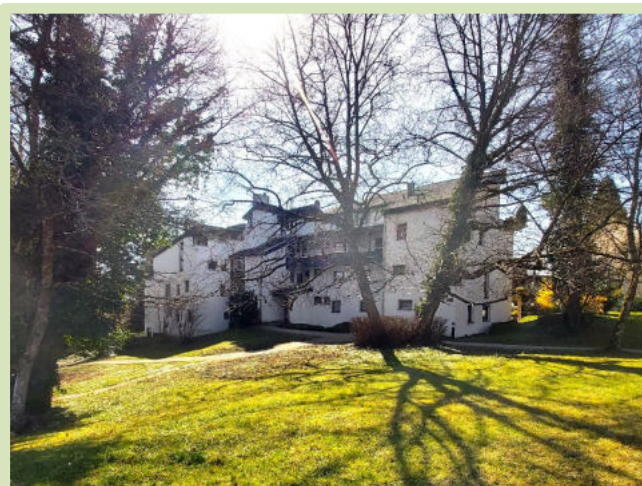
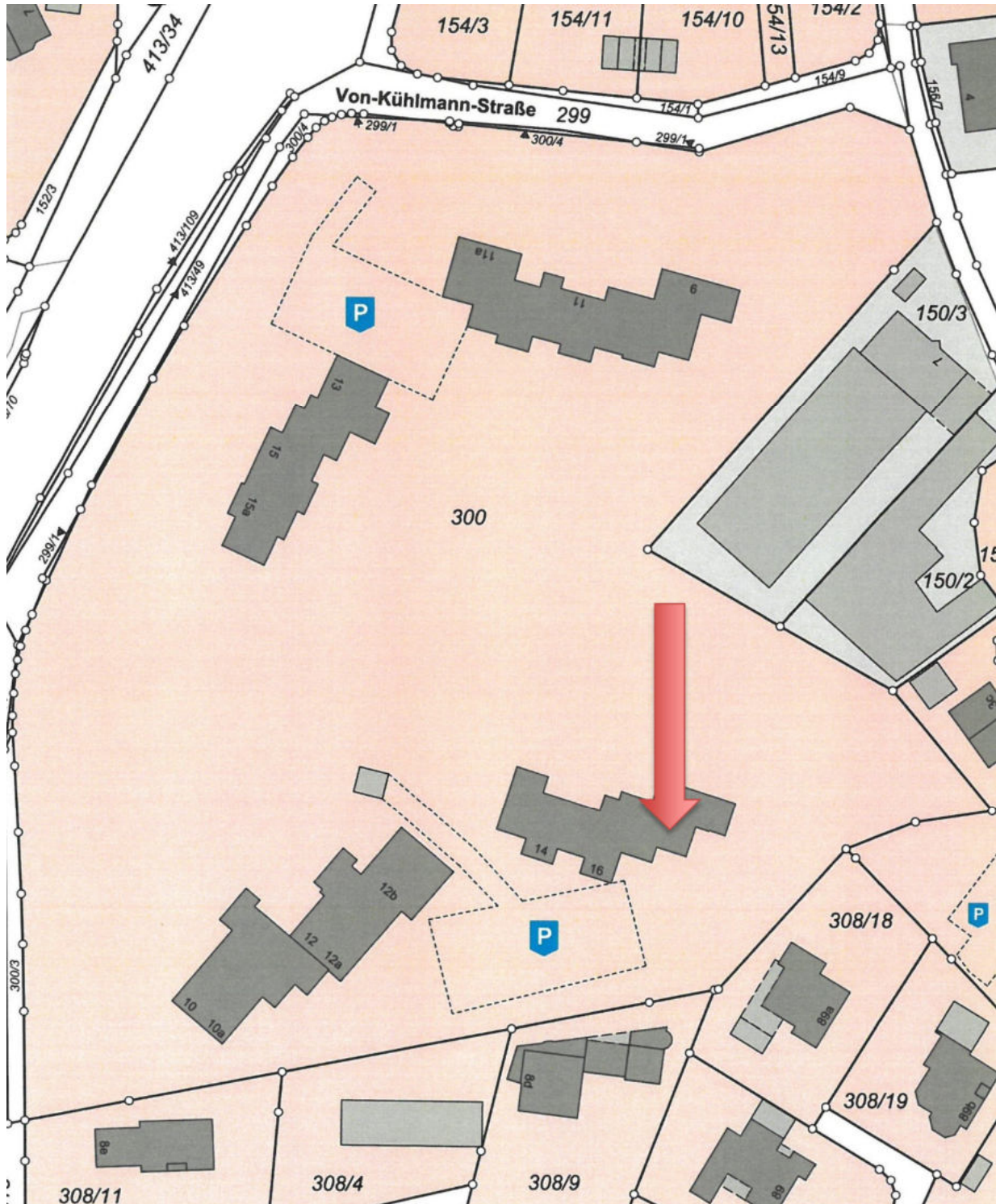


**2-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Berg- und Seeblick
in zentraler und beliebter Lage,
82327 Tutzing, Waldschmidtstraße 16**



Lageplan



Legende

Roter Pfeil markiert Wohnhaus



Eckdaten

Objektart	2- Zimmer-Eigentumswohnung (Maisonette)
Baujahr	1975/76
Anzahl der Zimmer	1 Wohn-/Esszimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Bad
Größe	ca. 55 m ² Wohnfläche
Grundstück	ca. 21.701 m ² Gemeinschaftsfläche
Etage	Zweites/Drittes Obergeschoss
Aufzug	vorhanden
Keller/Speicher	1 Kellerabteil
Kfz-Abstellbereich	KFZ-Außenstellplätze auf Gemeinschaftsfläche vorhanden
Kaufpreis Wohnung	EUR 355.000,00
Maklerprovision	3,57 % Käuferprovision inkl. 19% Mehrwertsteuer

Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Tutzing, zu der die Ortsteile Diemendorf, Kampberg, Monatshausen, Neuseeheim, Ober- und Unterzeismering, Rößlsberg, Traubing, Obertraubing und Deixlfurt gehören, hat ca. 9.300 Einwohner und liegt idyllisch am schönen Westufer des Starnberger Sees.

Seine zentrale Lage zwischen München und den bayerischen Alpen machen den Ort so attraktiv. Tutzing bietet unterschiedlichste Freizeitmöglichkeiten und eine Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen. Der Starnberger See lädt im Sommer zum Baden ein und bietet zahlreiche Wassersportmöglichkeiten.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Zahnärzte, Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium und ein Krankenhaus befinden sich im Ort. Gemütliche Gaststätten laden zum Verweilen ein.

Verkehrsanbindung:

München erreicht man mit dem Auto in ca. 30 Minuten, mit der S-Bahn (Linie S 6 ab Bhf. Tutzing) in 45 Minuten mit dem Zug in ca. 35 Minuten.

Objektbeschreibung

Die im Jahr 1975 in massiver Bauweise errichteten Wohnhäuser befinden sich in zentraler und ruhiger Lage von Tutzing. Die gepflegte Wohnanlage befindet sich auf einem ca. 21.000 m² großen, parkähnlichen Grundstück und umfasst insgesamt 4 Häuser mit 58 Wohnungen.



Die zum Verkauf stehende, attraktive 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss des südlich gelegenen Gebäudes der Wohnanlage, welches insgesamt 10 Wohneinheiten umfasst. Das Kaufobjekt kann bequem mit einem Fahrstuhl erreicht werden.

Die gut geschnittene Eigentumswohnung besteht im 2. Obergeschoss aus einem hellen, großzügigen Wohn-/Esszimmer, einer separaten Küche, einem raumhoch gefliesten, innenliegenden Badezimmer mit Badewanne, WC und zwei Waschbecken und der Diele mit Garderobebereich. Eine Innentreppe führt in das 3. Obergeschoss, in welchem sich das Schlafzimmer befindet. Sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohn-/Esszimmer hat man einen traumhaften Blick zum Starnberger See, der etwa 400 m südlich vom Gebäude entfernt liegt.

Die Wohnräume sind mit Teppichböden, Badezimmer und Küche mit Fliesenböden ausgestattet. Insgesamt befindet sich die sehr gepflegte Wohnung weitgehend im ursprünglichen Zustand zum Zeitpunkt des Erstbezugs.

Zum Kaufobjekt gehört zudem ein Kellerabteil.

Die gesamte Wohnanlage wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen eine Waschküche, ein Trockenraum und ein Schwimmbad mit Sauna und Dusche (derzeit nicht in Betrieb) zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich aufgrund der attraktiven Lage und Größe ideal für eine Einzelperson oder ein Paar als Wochenend- bzw. Feriendomizil, wie aber auch für Berufspendler aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung.

Sonstiges

Die Wohnung ist frei und sofort bezogen werden. Das Kaufobjekt wird vollständig geräumt übergeben.

Aktuell beträgt das monatliche Hausgeld 603,44 EUR.

Der Energieverbrauchswert für dieses Objekt beträgt gemäß vorliegendem Energieausweis (ausgestellt am 16.11.2018) 169 kWh/(m²·a), HZG Gas.



Hinweis zur Energieberatung

Gemäß dem seit Mai 2021 geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) müssen Käufer, nachdem Sie den Energieausweis erhalten haben, ein Beratungsgespräch hierüber mit einer Fachperson führen, sofern dieses Gespräch gratis angeboten wird. Dies ist beispielsweise bei den Verbraucherzentralen möglich.

Unter dem folgenden Link finden Sie hierzu weitere Hilfe:

[Energieberatung - Energie - VerbraucherService Bayern \(verbraucherservice-bayern.de\)](https://www.verbraucherservice-bayern.de)

Provision/Hinweise

Der Käufer zahlt bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. derzeit 19 % Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis.

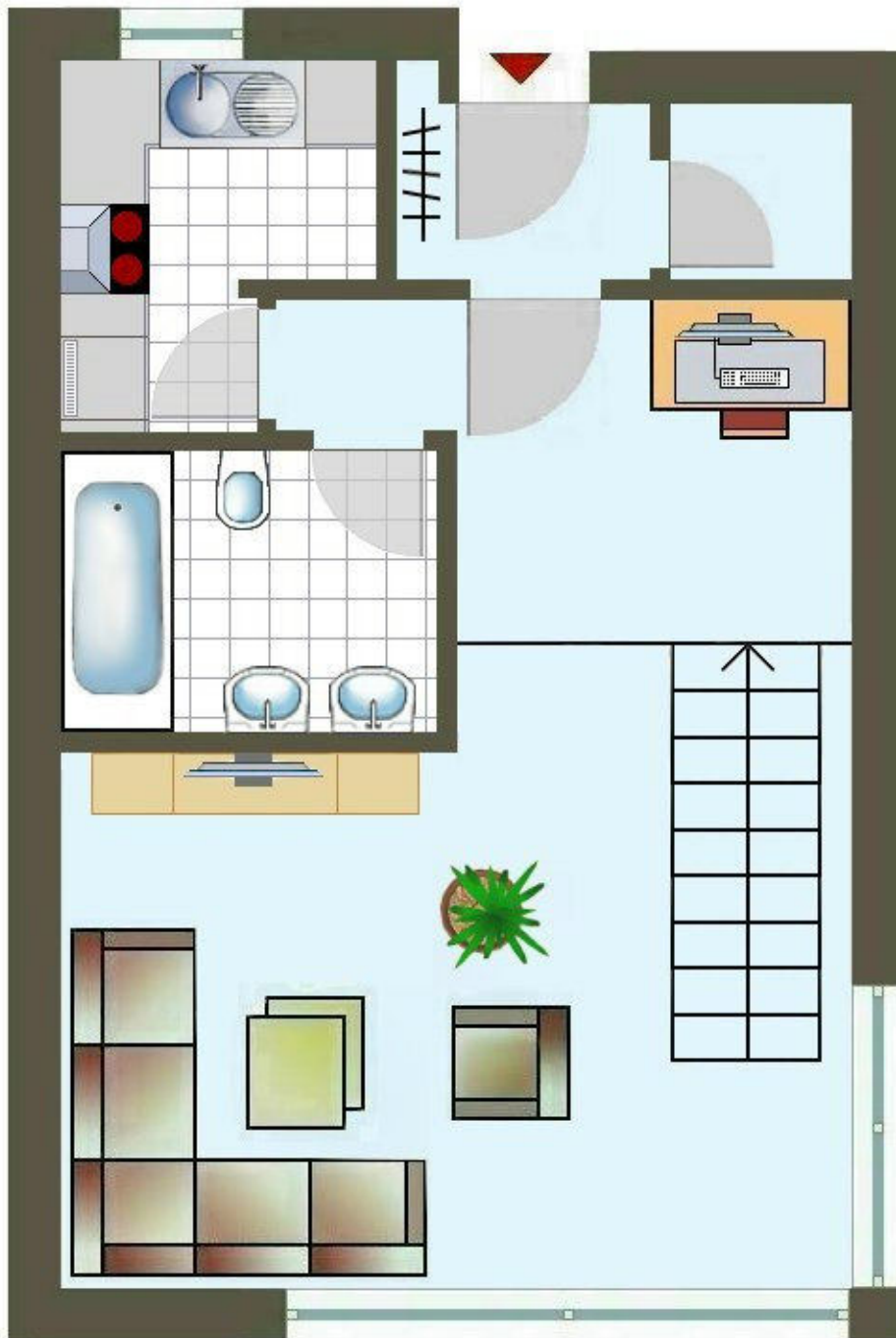
Die Immobilien Hausner e. K. tritt als Nachweis- und Vermittlungsmakler für beide Vertragsparteien auf.

Die Möblierungsausgestaltungen in den Grundrissdarstellungen dienen lediglich der Veranschaulichung und gehören nicht zum Kaufgegenstand. Die im Exposé verwendeten Pläne sind nicht maßstabsgetreu. Für die Flächenangaben übernimmt Immobilien Hausner e. K. keine Gewähr.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Für die Richtigkeit der Angaben haftet der Verkäufer.

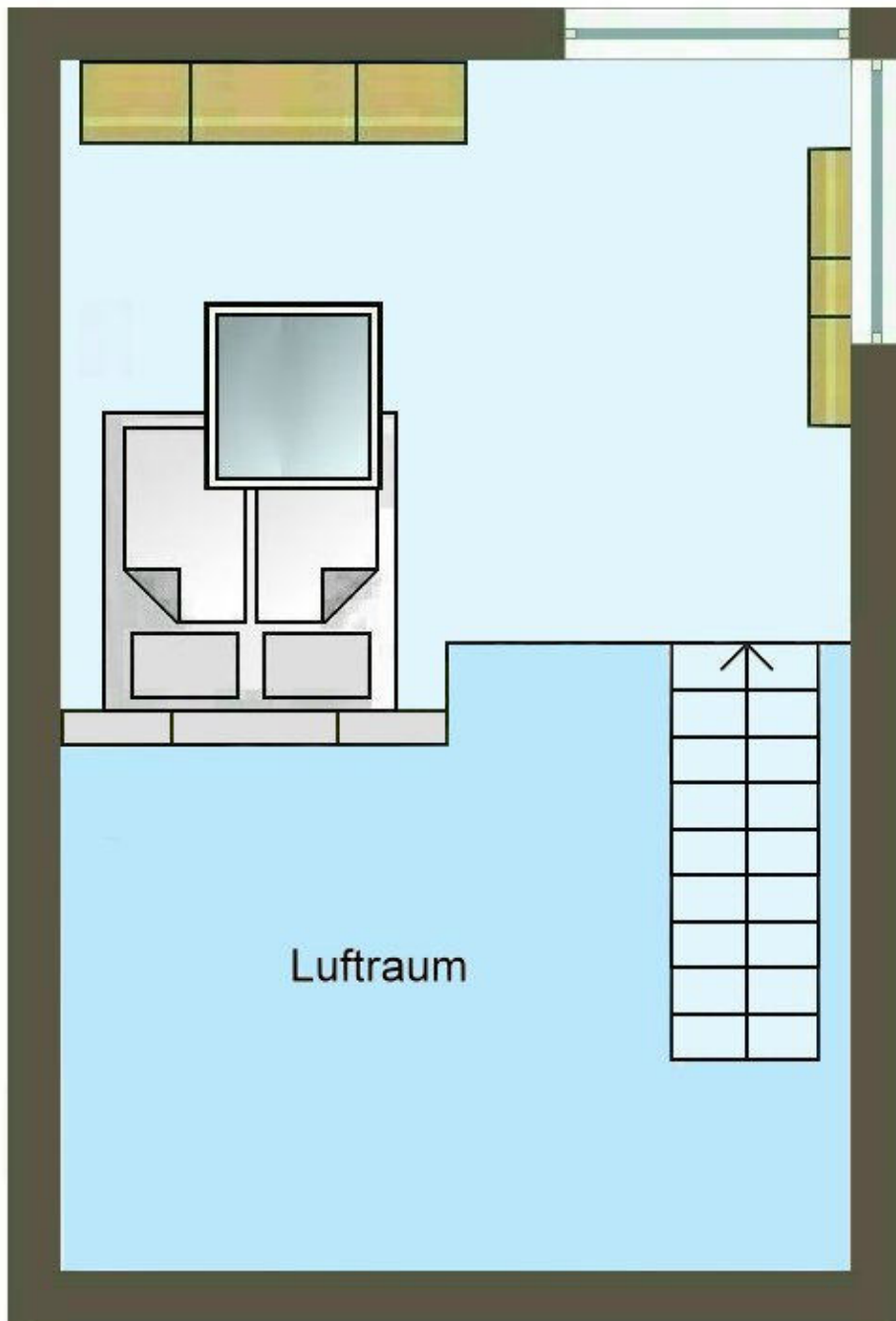
Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Grundriss – 2. Obergeschoss (nicht maßstabsgetreu)

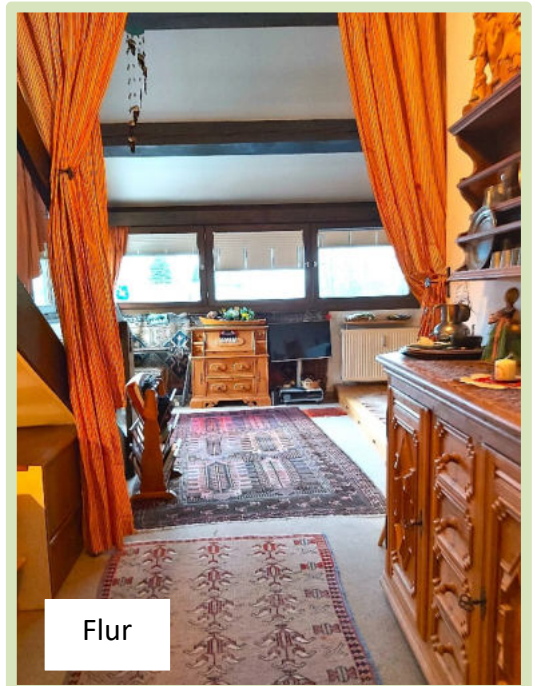




Grundriss – 3. Obergeschoss (nicht maßstabsgetreu)



Erste Eindrücke ...





Essbereich



Seeblick



Innentreppe



Schlafzimmer



Badezimmer

