

Tutzing

# Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Lage

Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 549.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 95 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 280 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

?? ??? ??????

|                 |                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------|
| ????????        | DHH2-25032023                                         |
| ????????        | ca. 95 m <sup>2</sup>                                 |
| ????? ?????     | ????????????? ?????                                   |
| ????????        | 2.5                                                   |
| ????????? ???   | 1                                                     |
| ????????        |                                                       |
| ????????        | 1                                                     |
| ???? ?????????  | 1974                                                  |
| ????? ????????? | 1 x ?????????? ?????<br>?????????????, 1 x<br>??????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????                   | 549.000 EUR                                                                           |
| ??????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 2,98 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????             | 2022                                                                                  |
| ????????? ????????????         | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 18 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ???????                        | ????????, WC<br>?????????????, ?????                                                  |

**Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing**

**?????? ???? ?**

|                  |            |                     |                |
|------------------|------------|---------------------|----------------|
| ???? ??????????  | ????       | ????????????????    | VERBRAUCH      |
| ????????????     | 08.08.2028 | ??????????          |                |
| ???????????????? |            | ?????? ???????????? | 123.00 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ??????????          |                |
| ???? ??????????? | ????       | ??????????          | D              |
|                  |            | ????????????        |                |
|                  |            | ??????????          |                |
|                  |            | ???? ?????????????  | 1950           |
|                  |            | ?????????? ?? ??    |                |
|                  |            | ????????????        |                |
|                  |            | ????????????????    |                |

Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

?? ???????



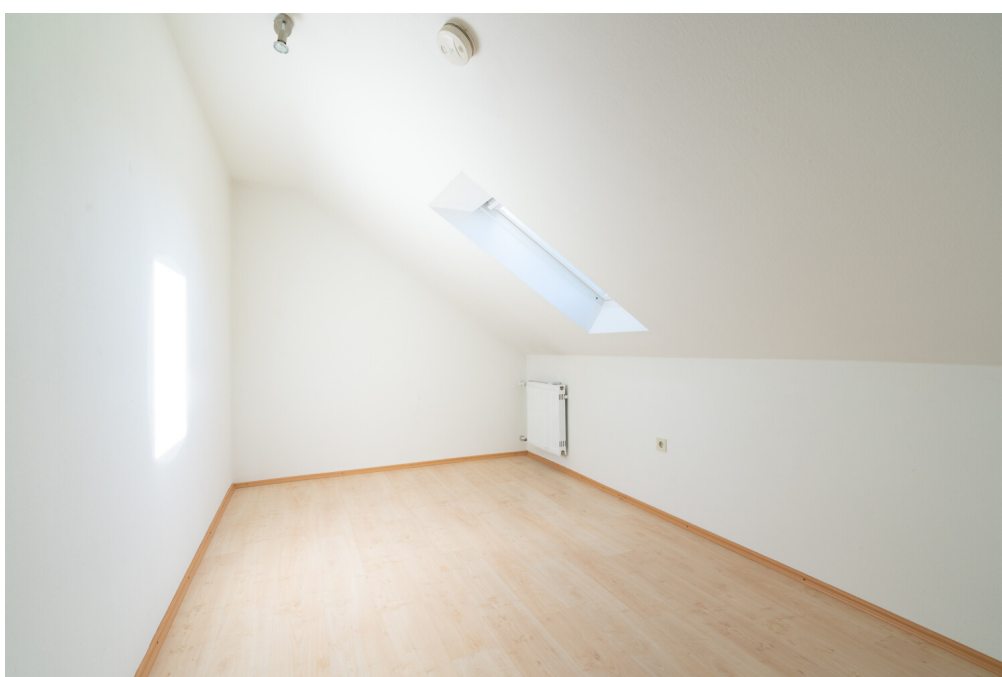
Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

?? ???????



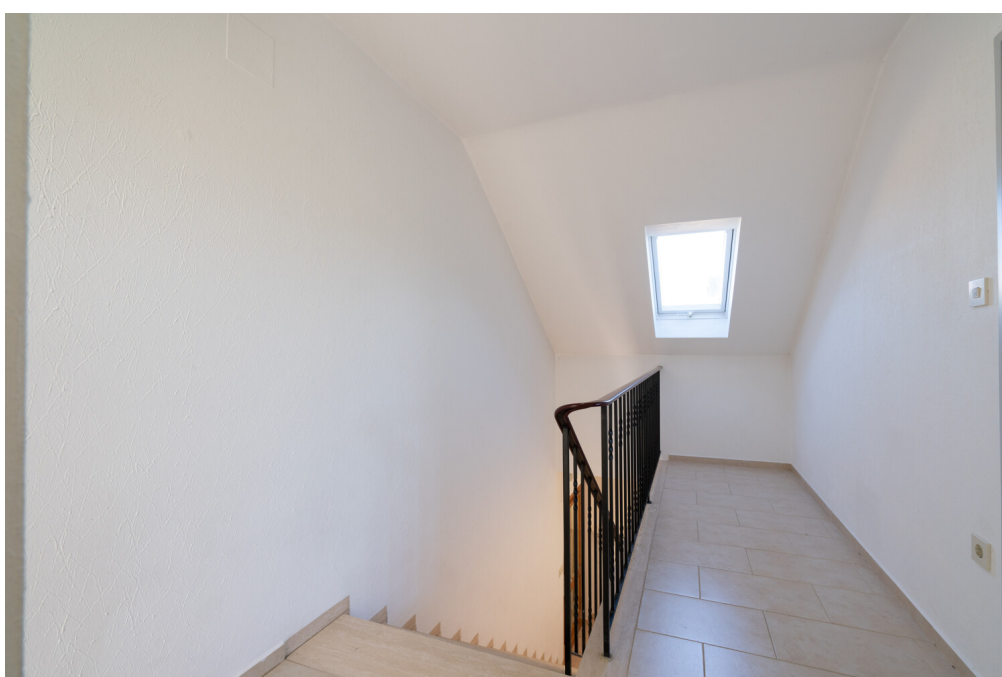
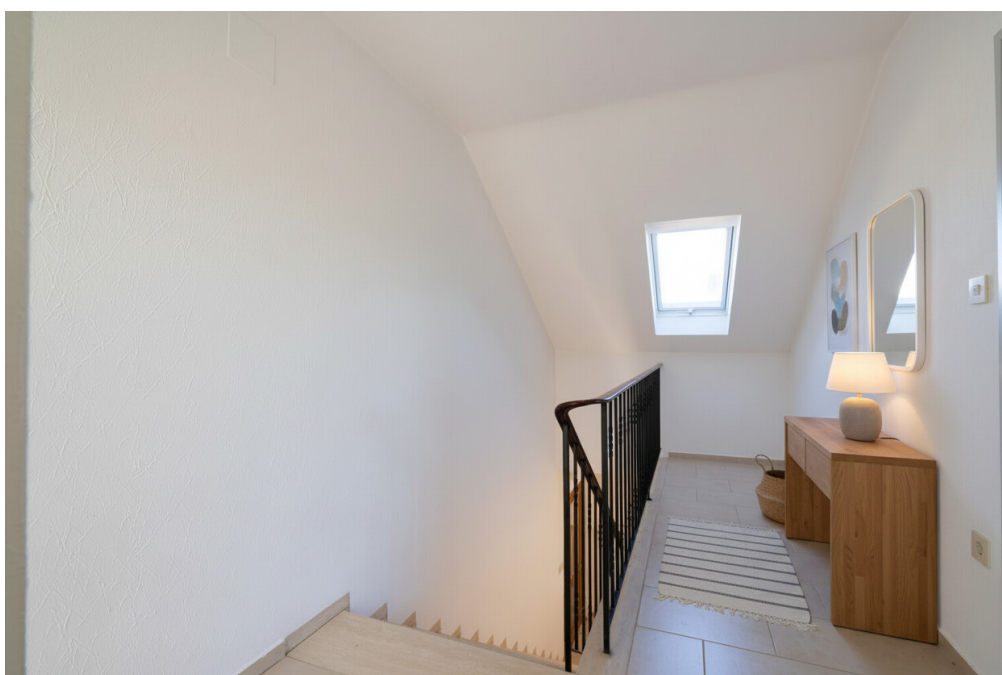
Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

?? ???????



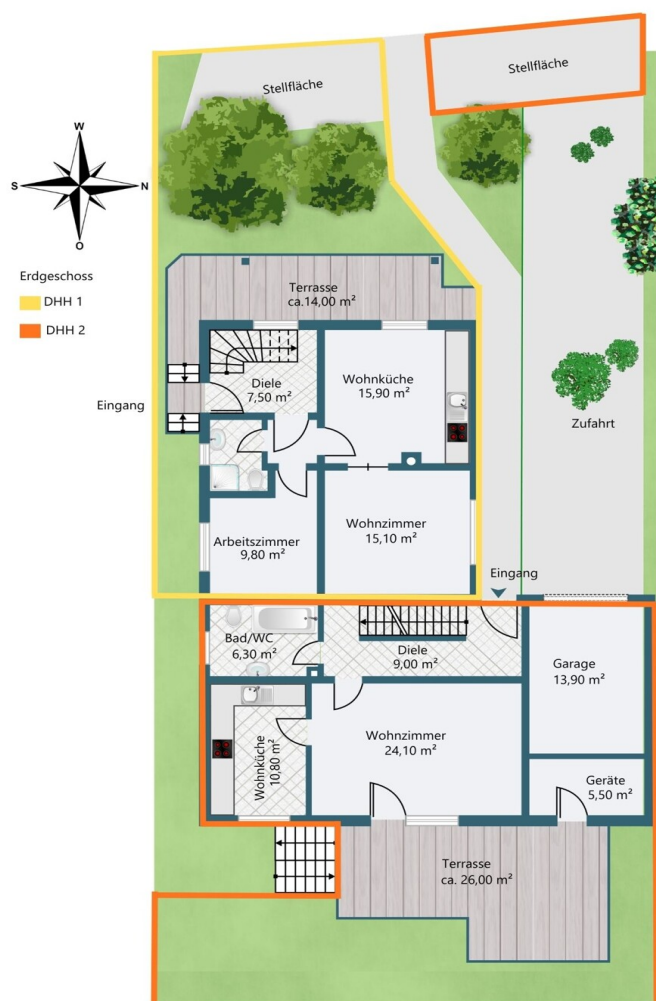
Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

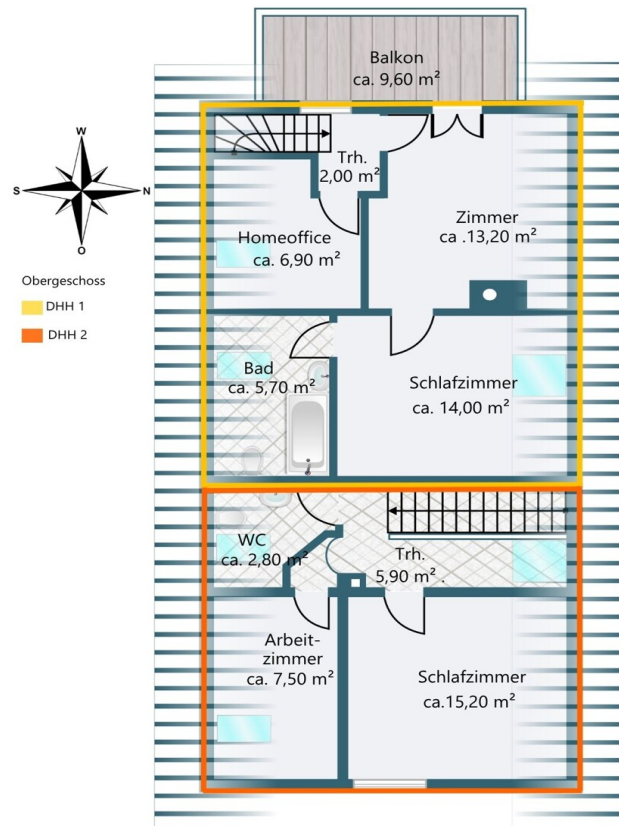
?? ???????

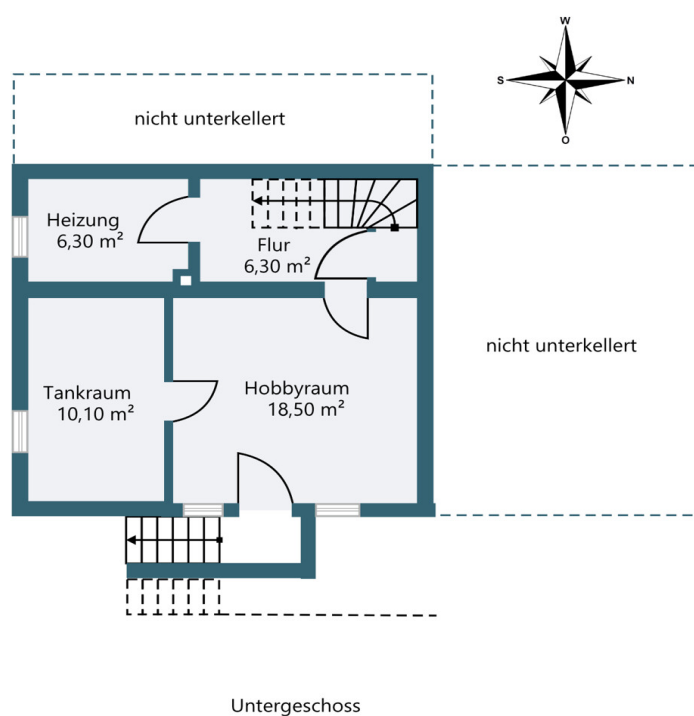


Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing**

**??? ????? ????????**

In ruhiger und naturnaher Lage des Tutzinger Ortsteils Kampberg erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte mit ca. 95 m<sup>2</sup> 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.

**Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing**

**????????????? ??? ????????**

Die Doppelhaushälfte bietet ca. 95 m<sup>2</sup> 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

**Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing**

**??? ??? ??? ?????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing**

**????? ????????????**

**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.

Αριθμός ακινήτου: DHH2-25032023 - 82327 Tutzing

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

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

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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