

Bad Wiessee / Abwinkl

# Stilvolle Villa mit Seeblick und historischem Flair

Objektnummer: 24046003-P



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

KAUFPREIS: 3.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 377,08 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24046003-P - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24046003-P - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

## Auf einen Blick

Objektnummer	24046003-P
Wohnfläche	ca. 377,08 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	12
Badezimmer	5
Baujahr	1930
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	3.400.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 167 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24046003-P - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	OEL	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	30.03.2034	Endenergiebedarf	277.05 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24046003-P - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046003-P - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046003-P - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046003-P - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046003-P - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Villa mit dem Charme der 1930er Jahre besticht durch ihre einzigartige Lage mit Seeblick aus allen Etagen. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 417 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1250 m<sup>2</sup> bietet dieses Familienhaus ausreichend Platz für eine Familie auch als komfortables Ferienhaus. Das Haus verfügt über insgesamt 12 Zimmer, darunter 5 Badezimmer und 8 Balkon/Terrassen, die einen Blick auf den Tegernsee und die umliegende Berg-Landschaft bieten. Die großen Terrassen im Erdgeschoss und Obergeschoss laden zum Entspannen und Genießen der Sonne ein. Zur Ausstattung gehören 3 Garagen sowie eine Zufahrt mit 3 KFZ Stellplätzen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Im Souterrain befinden sich Gästewohnungen mit Süd-Terrassen, die Privatsphäre und Komfort für Besucher bieten. Die Bäder wurden teilweise im Jahr 2010 erneuert und präsentieren sich modern und zeitgemäß. Die Villa besticht durch ihren einzigartigen Stil aus den 1930er Jahren, der mit modernen Elementen kombiniert wurde. Die ruhige Lage und der idyllische Garten laden zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie die Natur und die Ruhe genießen, während Sie gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer großzügigen Villa mit Seeblick erleben. Diese Immobilie vereint den Charme der Vergangenheit mit modernem Komfort und bietet ein einzigartiges Wohngefühl. Ideal für Familien oder als luxuriöse Ferienresidenz, um dem Alltag zu entfliehen und die Schönheit der Natur zu genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Villa verzaubern.

Objektnummer: 24046003-P - 83707 Bad Wiessee / Abwinkel

## Ausstattung und Details

- Seeblick aus allen Etagen
- historische Villa in Abwinkel
- großzügiges Grundstück
- als Familiendomizil geeignet
- Terrassen im EG und OG
- Gästebereich im Souterrain mit Südterrassen
- Bäder modern erneuert
- Fenster /Gläser teilweise erneuert
- Dachgeschoss ausgebaut als Appartement
- ggf. auf dem Grundstück zusätzliche Bebauung, z.B. Schwimmhalle o.ä.

Objektnummer: 24046003-P - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

## Alles zum Standort

Abwinkl ist nicht nur als Wohnort vieler prominenter Familien bekannt, sondern auch aufgrund seiner besonders sonnigen Lage in Seenähe bei "Jung und Alt" sehr beliebt. Die Nähe zum nur 800 Meter entfernt liegenden See und die zu Fuß erreichbaren Geschäfte des täglichen Bedarfs vom Bäcker bis zum Biomarkt erleichtern bequem die Versorgung der Bewohner. Ebenfalls zu Fuß erreichbar liegt ein breites gastronomisches Angebot vom Biergarten bis zur Spitzengastronomie. Die Nähe, sowie die günstige Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt München, machen für viele Pendler den Wohnort auch deshalb attraktiv, weil sie den willkommenen Ausgleich für Leistungsträger, die in München arbeiten ermöglicht. Zahlreiche derzeit in Planung, bzw. bereits im Bau befindliche prominente Groß -Projekte im Ortsgebiet von Bad Wiessee werden sicherlich dem Ort wieder zu dem früheren Renommee des ersten Platzes im Tegernseer Tal zurückführen. Zusätzliche attraktive Ladengeschäfte mit bekannten Labels und ein noch breiteres gastronomisches Angebot erhöhen in den nächsten 2- 3 Jahren die Attraktivität des Standortes als Wohnort. Abgesehen von der Spielbank und dem angeschlossenen Kulturzentrum, verfügt Bad Wiessee bereits jetzt über eine auch für Familien ideale Infrastruktur, die das "Leben auf dem Lande" ohne Verzicht auf den Komfort und das Angebot des urbanen Lebensraumes ermöglicht. Bekannt ist Bad Wiessee auch für seine praktische Verkehrsanbindung, die nicht nur für Autofahrer, sondern auch für die Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel, mit der in absehbarer Zeit angedachten Einbindung in der Münchner MVV. In wenigen Gehminuten erreichbar ist eine Busstation, die nicht nur Schulkinder an ihr Ziel bringt, sondern auch eine schnelle Verbindung zum Schnellzug ( BOB ) in die Münchner City ist. Bad Wiessee, ist bekannt durch seine Historie als renommierter Luft - und Badekurort, aber auch durch seine exponierte und verkehrsgünstige Lage am Tegernsee

Objektnummer: 24046003-P - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 277.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24046003-P - 83707 Bad Wiessee / Abwinkl

## 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)