Exposé

Zweifamilienhaus in Tutzing

provisionsfreies EFH / ZFH mit jährl. Einnahmen über 5.000EUR aus 2 PV, Bergblick u.v.m.

Objekt-Nr. OM-276399

Zweifamilienhaus

Verkauf: **998.000 €**

Telefon: 08158 904799

82327 Tutzing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	701,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	169,31 m²	Carports	2
Nutzfläche	217,10 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Objektbeschreibung

Energiegewinnhaus A+: behindertengerechtes freistehendes Ein- bis Zwei-Familienhaus mit Bergblick, Erdwärmepumpe und zentraler Lüftungsanlage, sehr geringen Betriebskosten sowie monatlichen Einnahmen aus 2 Photovoltaikanlagen (insgesamt 15,55 kWp). Mit den beiden PV-Anlagen und einem Energieverbrauch von 15 kWh/(m² a) generieren Sie jährlich mehr Einnahmen (über 5.000€) als Betriebskosten anfallen (ca. 2.000€/Jahr für 2 Wohneinheiten für Grundsteuer, Heizung, Wohngebäudevers., Wasser/Abwasser, Müll).

Das sehr gepflegte zweistöckige Ein- bis Zweifamilienhaus, in absolut ruhiger Ortsrand-Wohnlage zwischen Tutzing und Wielenbach mit 2 voneinander getrennten Wohneinheiten überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung und viele technische Raffinessen. Es handelt sich um ein schwellenloses behinderten- und rollstuhlgerechtes Objekt mit extra breiten Türen in beiden Wohneinheiten.

In südlicher und westlicher Richtung des Grundstücks sind die Wiesen als landwirtschaftliche Fläche sowie als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Immobilie liegt absolut ruhig, so dass man auf den Terrassen die Sonne genießen kann. Statt der bestehenden Kleintiervoliere könnte z. B. auch ein Pool oder Schwimmteich etc. errichtet werden.

- 1. Wohnung EG: 94,90 m² Wfl. (Küche, Bad, 4 Zimmer) - Bodenbeläge Fliesen und Laminat

- 2. Wohnung OG: 74,41 m² Wfl. (Küche, Bad, 3 Zimmer, 1 Loggia) - Bodenbeläge Fliesen und Teppich

Zusätzliche Stellflächen (nicht in der Wfl. inkludiert): Abstellraum unter der Treppe im EG, Technikraum im OG, Treppenhaus mit Windfang, Spitzboden.

Der gedämmte Anschlussraum am Doppelcarport verfügt über weitere zusätzliche Abstellflächen (Innenmaß 2,20m x 6,25m).

Weiterhin gibt es ein Gartenhaus und ein Gewächshaus mit Strom und Wasser.

Ausstattung

Ausstattung:

- 2 Photovoltaikanlagen (11,5 kWp mit Volleinspeisung und 4,05 kWp mit Eigenverbrauch und Einspeisung), Batteriespeicher sowie Warmwassererzeugung

- Erd-Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen

- Zentrale Lüftungsanlage mit Vorerwärmung und Vorkühlung (in Anlehnung an Passivhaus)

- Behindertengerechte (rollstuhlgerechte) Ausstattung beider Wohneinheiten

- Fußbodenheizung vollflächig

- Zentralstaubsauger in beiden Wohneinheiten

- Fliegengitter in allen Räumen

- Video-Türsprechanlage

- Sternenhimmel im Erker im EG

- beleuchteter Doppelcarport mit Anschlussraum. Der Einbau eines Rolltors ist möglich

- Starkstromanschluss im Carport als Wallboxvorbereitung

- 2 zusätzliche Stellplätze in der Einfahrt

- 2 Terrassen

- Grundstück vollständig eingezäunt

- 10m³ Zisterne mit Pumpe für Gartenwasser

- Garten-Bewässerungsanlage (rund um die Terrasse)

- Grillplatz, Gartenhaus, Gewächshaus mit Wasser und Strom

- Kleintier-Voliere mit Beleuchtung und Strom

uvm.

Fußboden:
Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Es besteht auch die Möglichkeit eine Wohnung selbst zu nutzen und die andere Wohnung zu vermieten, um zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Ortsrandlage zwischen Tutzing und Wielenbach. Für Mobilität ist dank der Buslinie 9600 (Tutzing - Weilheim) gesorgt. Im Ort befindet sich ein Restaurant.

10 Minuten zum Starnberger See und 15 Minuten zum Ammersee.

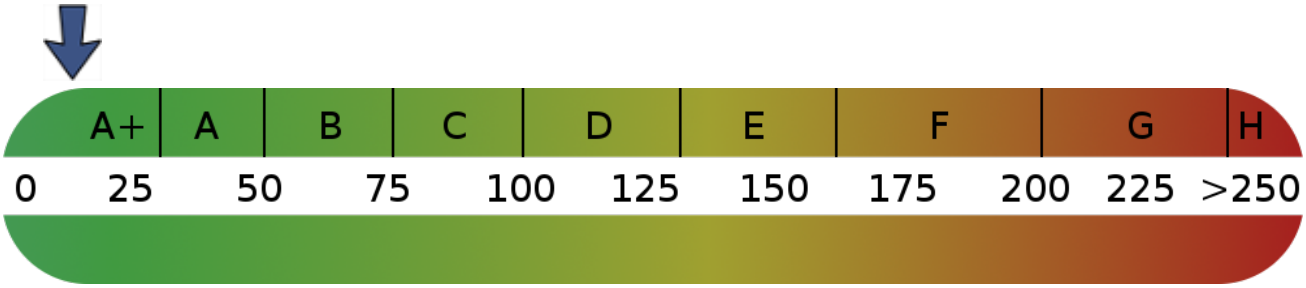
In 7km Entfernung (Tutzing) oder 9km (Weilheim) finden Sie zudem mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten.

In Tutzing haben Sie Bahnanbindung (MVV) nach München und Starnberg sowie nach Garmisch, Kochel und Innsbruck.

Infrastruktur:
Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

Süd-West-Terrasse

Exposé - Galerie

Hortensien Süd-West-Terrasse

Hortensien Süd-Ost-Terrasse

Exposé - Galerie

Aussicht vom Balkon

Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie

Küche EG mit Schiebetüren

Bad EG

Exposé - Galerie

Schlafzimmer EG

Gast EG

Exposé - Grundrisse

Grundriss EG

Grundriss DG