

Exposé

Terrassenwohnung in Bad Wiessee

5 1/2 Dachterrassenwohnung am Tegernsee mit Wallbergblick



Objekt-Nr. **OM-318501**

Terrassenwohnung

Verkauf: **1.350.000 €**

Münchner Str. 55
83707 Bad Wiessee
Bayern
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	153,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	577 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sehr helle und lichtdurchflutete Altbauwohnung (Baujahr 1906) befindet sich im 1. Stock. Bereits im Treppenhaus und im Aufgang zur 1. Etage spürt man die platzbietende und besondere Atmosphäre.

Ein großer Wohn-/ Essbereich, drei Schlafzimmer, zwei Bäder und eine Gästetoilette, ein Essraum und eine moderne Küche ermöglichen ein großzügiges Wohnen.

Die vor dem Gästezimmer und Wohnzimmer vorgelagerte Dachterrasse gibt den unverbaubaren Blick zum Wallberg / Setzberg frei.

Der Süd-Balkon, der von allen drei Schlafzimmern zugänglich ist, bietet die Möglichkeit den ganzen Tag die Sonne zu genießen. Über die Küche und den Essraum geht es auf einen weiteren, kleineren Westbalkon.

Das Gebäude selbst und auch die Wohnungen wurden in den letzten Jahren verschiedene umfangreich saniert und Heizungserneuerung, Fassadensanierung und Wasserversorgungen durchgeführt, so dass kein Instandhaltungsstau besteht. Zudem bürgt die Solidität der Bausubstanz für Qualität.

Aktuell wurde das komplette Geländer von Terrasse und Balkon mit Fichtenholz erneuert und die Lauffläche des 13 m langen mit Lärchenholz belegt.

Ausstattung

Der ca. 36 qm große, lichtdurchflutete Wohnbereich mit 2,9 m hohen Wänden und exklusivem EHAM Echtholzdielenboden schafft ein wohnliches und gehobenes Ambiente. Hochwertige Keramikfliesen in beiden Bädern, Gästetoilette und Küche, zwei Tageslichtbäder, eines mit Eckbadewanne, Dusche, WC, das andere mit großer Dusche, Waschbecken, WC und separatem Gäste WC mit Handwaschbecken.

Im 2. Bad sind Miele WM und TR unter der Marmorplatte fürs Waschbecken eingefügt.

Die hochwertige, helle Marken-Einbauküche ist mit Neff-Einbaugeräten und Induktionsfeld ausgestattet.

Das südwest Schlafzimmer hat elektr. Außenjalousien vor den 3 Fenstern und der Balkontür. Alle anderen Zimmer sind mit Innenjalousien ausgestattet.

Das Podest im Gäste- oder Kinderzimmer bietet eine zusätzliche, bequeme Schlafstelle in der Größe 2,67 x 1,25m.

Die Wohnung wurde Mitte 2011 vollständig und hochwertig renoviert und inkl. neuer Dreifachglasfenster und Heizkörper, die Öl-Zentralheizung wurde komplett 2015 komplett erneuert.

Zur Wohnung gehören zwei Außenstellplätze und ein geräumiger Kellerraum (10 qm).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die lichtdurchflutete Wohnung mit ihren Fenstern im Süden, Osten und Westen, der großen Terrasse, dem langen Balkon mit dem unverbaubarem Bergblick im Außen und die wohltuenden Raumhöhen von 2,88 m mit ihren Rundbögen und Nischen verleihen dieser großen Wohnung ein ganz außergewöhnliches Ambiente!

Lage

Bad Wiessee liegt am Westufer des Tegernsees am Nordrand der Bayerischen Alpen. Nach Miesbach sind es 15 km, nach Holzkirchen 20 km, nach Bad Tölz 17 km, nach Gmund am

Tegernsee (nächster Bahnhof) 5 km und in die Landeshauptstadt München 50 km. Mit den Nachbargemeinden Gmund, Tegernsee und Rottach-Egern bestehen neben Linienbusverbindungen (Tegernsee-Ringlinie) zusätzlich regelmäßige Schiffsverbindungen über den See. Zum Ortszentrum sind es nur wenige Minuten - das nahe Seeufer kann in ca. 5 Minuten erlaufen werden, der Golfplatz befindet sich ebenfalls in lauf Nähe. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in unmittelbarer Nähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	124,90 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essplatz

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Raumteiler



WZ Zugang Kind - Gästebad

Exposé - Galerie



Gäste mit Podest



Gäste - Terrasse

Exposé - Galerie



Terrassenblick Wallberg



Terrasse

Exposé - Galerie



Gästebad



Gästebad

Exposé - Galerie



Büro - Schlafen 1



Offenes Esszimmer - Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Westbalkon



Westbalkon

Exposé - Galerie



Gäste WC



Zum Schlafzimmer-Bad 2

Exposé - Galerie



Bad



Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



Schlafen 2



Bergblick Schlafen 2

Exposé - Galerie



Schlafen 2

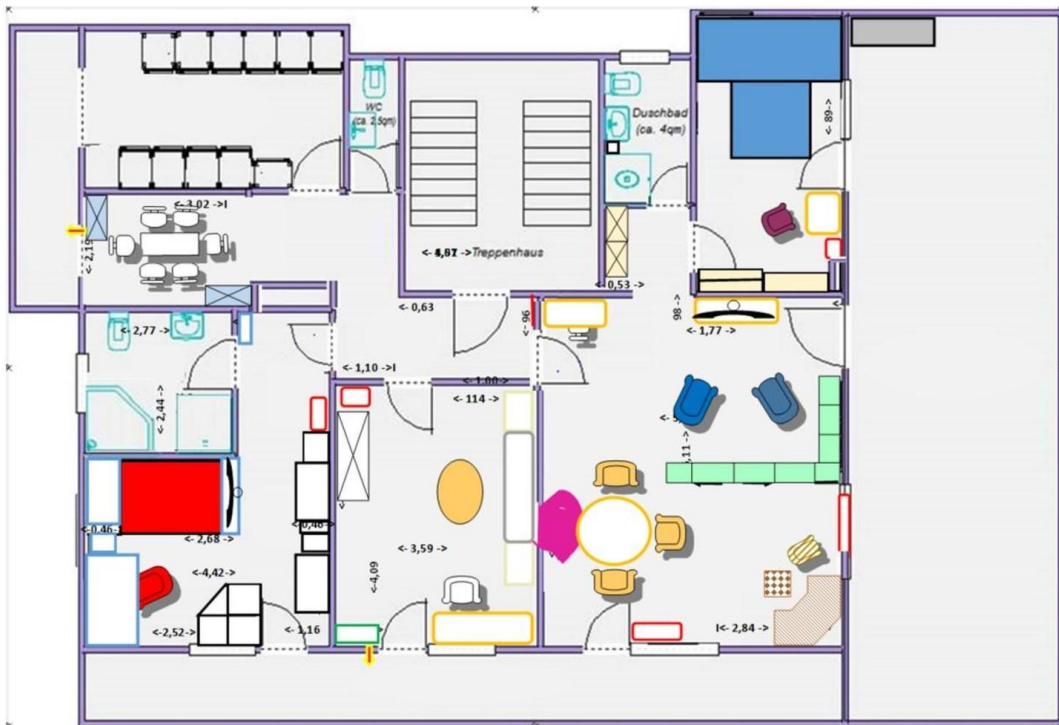


Wohnungstür

Exposé - Galerie

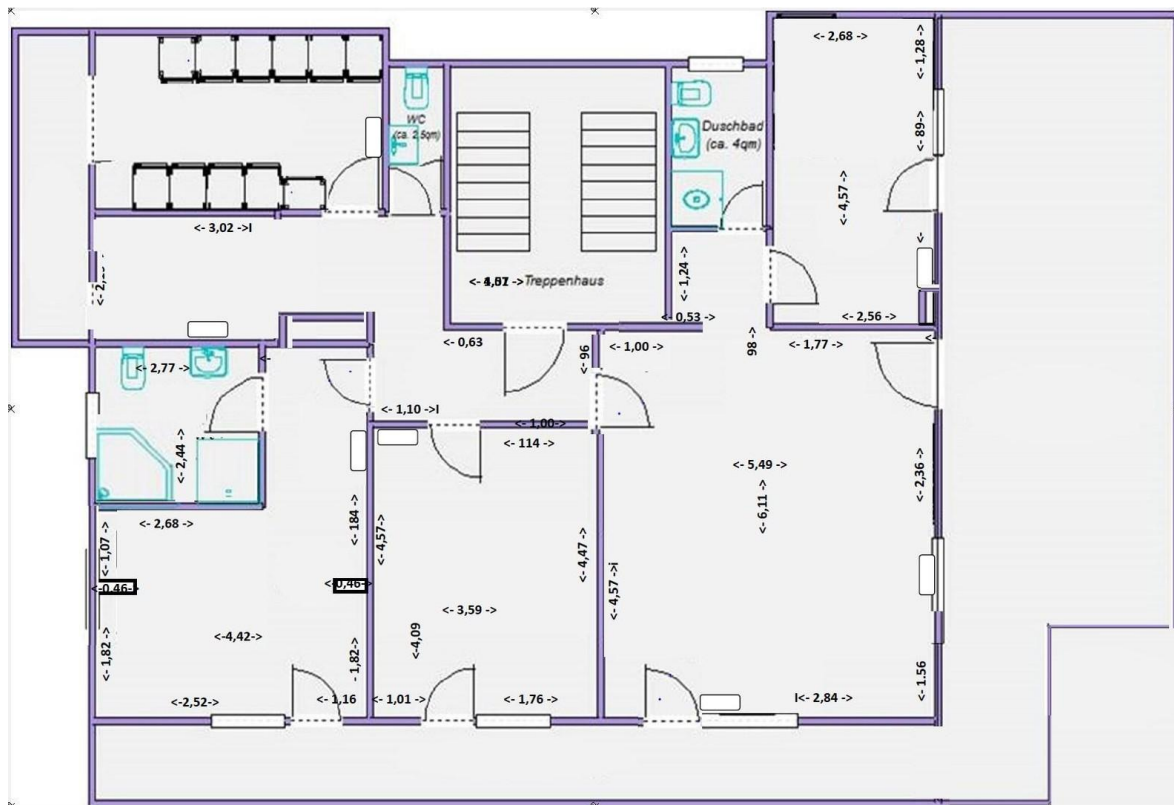


Haus Südseite



Plan mit möblierung

Exposé - Galerie



Plan mit Maßen