



EXPOSÉ

Das BESONDERE - repräsentatives Anwesen für Visionäre



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 82327 Tutzing
Baujahr: 2000
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 350 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.508 m²
Garage: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis
€ 3.900.000,-

> Zweifamilienhaus
> Tutzing
> 8 Zimmer

> 350 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3270



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	82327 Tutzing - 10809188141
Baujahr	2000
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	350 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.508 m ²
Kaufpreis	3.900.000,- €
Garage	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	75 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	02.06.2036
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2000
Einliegerwohnung	ja
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Provision für Käufer	3,57

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein besonderes Objekt in begehrter Lage von 82327 Tutzing am Starnberger SEE. Das individuelle Anwesen in hochwertiger Bauausführung schafft Raum für Visionen und vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und außergewöhnliches Entwicklungspotenzial - eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Ursprünglich für medizinische Zwecke konzipiert und gebaut, bietet die Liegenschaft heute ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungsformen - wie Gesundheits- und Therapieeinrichtungen, Schulungs- und Bildungszentren bis hin zu Coaching und Seminarangeboten, innovativen Konzepten im Bereich Gesundheit und Prävention oder als Unternehmenssitz. Ein äußerst attraktiver Seminarraum- und Veranstaltungsraum mit sep. Zugangsmöglichkeit bietet perfekte Voraussetzungen für Ihr individuelles Geschäftsmodell, mehrere separat nutzbare Räume ermöglichen eine flexible Organisation von Behandlungs-Beratungs-, Büro oder Schulungsbereichen. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine angenehme Atmosphäre mit Blick ins Grüne.

Das Gesamtgrundstück mit knapp 2.500 m² bietet ein Höchstmaß an

Ruhe und Privatsphäre, besonders hervorzuheben ist das zusätzliche Bebauungspotential auf einer eigenen Flur Nr. mit einer Fläche von 1.253 m². Dies eröffnet vielfältige Möglichkeiten, als wertvolle Investition oder auch zur Realisierung eines weiteren hochwertigen Wohnprojekts. Das Grundstück kann gem. B-Plan mit einem EFH mit 2 Vollgeschoßen bebaut werden.

Tutzing zählt zu den gefragtesten Lagen im beliebten Münchner Süden. Der Starnberger SEE, die hervorragende Infrastruktur sowie die schnelle Anbindung an die Landeshauptstadt München machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Unternehmer und Kapitalanleger. Natur, Erholung und urbaner Komfort verbinden sich hier auf ideale Weise.

Daten und Fakten:

- o Zweifamilienhaus Baujahr 2001, bestehend aus Haus I, Zwischenbau und Haus II
- o hochwertige Ziegelbauweise mit Außendämmung sowie Massivholz
- o Haus I knapp 260 m², Haus II ca. 93 m²
- o gesamt ca. 10 Zimmer + div. Nebenräume wie Ankleiden, Akten- und Laborräume, 4 Bäder
- o äußerst attraktiver Seminarraum im OG mit sep. Zugangsmöglichkeit / Außentreppe
- o Saunabereich mit Whirlwanne im UG
- o gesamt hochwertige Ausstattung, Holzdielen- und Steinböden, wertvolle Holzeinbauten, Grundofen, Wäscheabwurfschacht
- o Gasheizung BJ 2009, Fußbodenheizung und Radiatoren

Haus II ist derzeit vermietet, Mieteinnahme p.A. EUR 21.000,-- zzgl. BK/HK

Lagebeschreibung:

82327 TUTZING am begehrten Westufer des Starnberger SEEs, ist ein gewachsener Ort mit sowohl traditionellen als auch modernen Gebäuden sowie perfekter Infrastruktur, allen Schulen, Kindergärten, mit Bahn- und S-Bahnanschluß nach München und Murnau/Innsbruck. Die vielseitigen Freizeitmöglichkeiten lassen keine Wünsche offen: Golfspielen, Wandern, Segeln, Surfen, Strandbad ... bodenständige und gehobene Gastronomie - alles direkt vor der Haustür !

Objektbilder:

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Tutzing
- > 8 Zimmer

- > 350 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3270



Südansicht Haus II



Entrée



zusätzliches Baurecht



Wohnen EG



Zufahrt mit 2 Garagen



Wohnen

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Tutzing
- > 8 Zimmer

- > 350 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3270



Blick zum Flur



Seminarraum OG



Esszimmer



Blick vom Balkon



Aufgang zum OG



Wohnen Haus II

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Tutzing
- > 8 Zimmer

- > 350 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3270



Essen Haus II



Küche Haus II

