

83703 Gmund am Tegernsee

Luxus-Landhausvilla am Tegernsee – Exklusive Ausstattung & 5 Jahre Wohnrecht für Verkäufer



Kaufpreis

3.730.000 €

Wohnfläche

299 m²

Zimmer

10

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Monika Kischel

089-33995-0

info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	299 m ²
separate WCs	2
Zimmer	10
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	5
Stellplätze	5
Grundstücksfläche	1.443 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.730.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bodenbelag	Stein Fliesen Parkett
Kamin	ja
Küche	offene Küche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	TEIL
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd en

Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2032-08-02
Endenergiebedarf	166.25
Primär-Energieträger	PELLET

Objekt-Titel

Luxus-Landhausvilla am Tegernsee – Exklusive Ausstattung & 5 Jahre Wohnrecht für Verkäufer

.....
Online-ID:
PGEMRAZW
.....

Objekt-Nr.:
HpR-M-IT883-MoKi
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Lage-Beschreibung

Makrolage

Gmund am Tegernsee ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Miesbach. Gmund liegt am Nordufer des Tegernsees, wo sich auch der Ursprung der Mangfall befindet. Miesbach und Schliersee sind ca. 10 km von Gmund entfernt, Holzkirchen und Bad Tölz liegen jeweils ca. 15 km, Rosenheim ca. 38 km und die Landeshauptstadt München ca. 46 km entfernt.

Mikrolage

Das Anwesen liegt im südlichen Ortsrandbereich von Gmund, am östlichen Ufer des Tegernsees in zweiter Baureihe, ca. 200 m vom See entfernt. Es befindet sich in einer Wohnsiedlung mit einer 30er Zone, in einer sehr wenig befahrenen und ruhigen Anwohnerstraße. Die Umgebungsbebauung besteht ausschließlich aus Wohnhäusern und Villen.

Alle öffentlichen Einrichtungen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden bzw. mit dem ÖPNV oder dem Auto gut erreichbar. Der nahe gelegene Ort Tegernsee verfügt über eine Kunstakademie. Hochschulen oder Universitäten befinden sich in München und Rosenheim.

Die Infrastrukturelle Anbindung ist gut. Der Bahnhof Gmund (Tegernsee) ist ca. 17 Min. fußläufig entfernt. Von dort lässt sich München in ca. 60 Min erreichen. Mit dem PKW ist die Auffahrt zur A8 Richtung München / Salzburg ca. 20 Min. Fahrtzeit entfernt und erschließt München in ca. 45 Min.

Ausstattungs-Beschreibung

- ** Sehr großzügiger Wohnbereich mit vollintegriertem Wintergarten
- ** Gemauerter Kachelofen mit Sitzgelegenheit im Wohn-Essbereich
- ** Neue Designküche "par excellence"
- ** Keine wechselnden Bodenbeläge, Parkett in Wohnbereich & Küche
- ** Fußbodenheizung in allen Räumen
- ** Kernsanierung in 2014 / 2015
- ** Größere Umbaumaßnahmen in 2024 / 2025
- ** Hochwertige Sanierung der Badezimmer in 2024 / 2025
- ** Balkon in Südausrichtung
- ** Großes Atelier sowie weitere Nutzflächen im KG
- ** 2 Garagen und 3 Außenstellplätze
- ** Stilvoll gestalteter Garten
- ** Zwei Terrassen in Südausrichtung
- ** Natursteinpflaster im gesamten Außenbereich
- ** Nur wenige Gehminuten zum Seebad Seeglas und zum Tegernsee
- ** Wanderwege zu beliebten Ausflugszielen "fast vor der Haustür"

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Luxus- Landhausvilla mit Blick auf den Hirschberg bietet insgesamt ca. 299 m² Wohnfläche. In sehr ruhiger Lage befindet sie sich in ca. 200 m Luftlinie entfernt vom östlichen Ufer des Tegernsees.

Das Einfamilienhaus stammt ursprünglich aus dem Baujahr 1960 und wurde in den Jahren 2014 / 2015 ganzheitlich kernsaniert. Das Objekt ist in einen Ostflügel mit voll ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Westflügel mit Unterkellerung aufgeteilt. Es besticht nicht nur durch den großzügigen Wohnbereich mit integriertem Wintergarten, sondern u.a. auch durch hochwertige Bodenbeläge und einem großen Kaminofen mit Sitzgelegenheiten.

Wohnliche Räumlichkeiten sowie weitere Nutzflächen im Kellergeschoss ergänzen das exklusive Angebot. In 2024 / 2025 haben die heutigen Eigentümer in verschiedenen Bereichen des Hauses noch zusätzlich außerordentlich luxuriöse Aufwertungen vorgenommen.

Zwei große Badezimmer, jeweils mit Badewanne & begehbare Dusche wurden mit Travertin Natursteinfliesen ausgestattet sowie mit Axor Armaturen (Bronze gebürstet), Waschtischen von Alape und Sanitär von Villeroy & Boch. Die Fußbodenheizung wurde jeweils bis in den Duschbereich durchgezogen. Ein besonderes Augenmerk kam einer neuen Designküche zugute. Lassen Sie sich überraschen! Auch der Garten und die Außenanlagen wurden äußerst stilvoll angelegt.

Dieses Anwesen wird mit einem für die Eigentümer eingetragenen und auf 5 Jahre befristeten Wohnrecht angeboten. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem reduzierten Kaufpreis.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigen Gutachten 4.180.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 3.730.000,- €.

Hinweis: Sie erwerben das Objekt inkl. 5 Jahren Wohnrecht für die Verkäufer , d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

sonstige Angaben

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf auf Wohnrechtsbasis

- ✓ Erwerb zum deutlich reduzierten Kaufpreis aufgrund des Wohnrechts
- ✓ Keine Unterhaltskosten, kein Verwaltungsaufwand
- ✓ Jederzeit Verkauf möglich

Kein Selbstbezug für die Dauer des Wohnrechts
Das Wohnrecht erlischt mit dem dauerhaften Auszug.







