

# neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-/West-Terrassen und eigenem Garten in Tegernsee



Wohnfläche	rund 100 m <sup>2</sup>
Lage	Erdgeschoß mit eigenem, kleinen Garten
Zimmer	Wohn- /Esszimmer mit exklusiver Gaggenau-Küche, Schlafzimmer mit Bad en Suite, zweites Schlaf-/Gästezimmer, Gäste-Bad, zwei Terrassen (S/W-Ausrichtung), Keller, zwei Tiefgaragenstellplätze
Besonderheit	Verkauf inklusive Einbauten / Möblierung
Käuferprovision	2,97 % inkl. Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis
Kaufpreis Wohnung inklusive Mobiliar	€ 1.349.000,00
Kaufpreis 2 Stellplätze (à € 32.500,00)	€ <u>65.000,00</u>
<b>Kaufpreis Gesamt</b>	<b>€ 1.414.000,00</b>

# Lage

Die Stadt Tegernsee liegt ca. 50 km südlich von München am Ostufer des gleichnamigen, wunderschönen Tegernsees.

Die hochwertig und außerordentlich geschmackvoll ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss der Residenz Leeberg, einem der drei Gebäudeteile des sogenannten QUARTIER TEGERNSEE.

Das Erholungsgebiet des Tegernseer Tals mit seinen vielseitigen Freizeitmöglichkeiten (Tennis, Reiten, Segeln, Skifahren, Wandern, Golfen etc.) liegt direkt vor der Haustüre. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die fussläufig in ca. 2 Minuten erreichbare BRB (Bayerische Regionalbahn) am Bahnhof Tegernsee bringt Sie nach Holzkirchen und von dort weiter nach München, Lenggries oder Salzburg. Die Fahrt nach München nimmt ca. 50 Minuten in Anspruch.

Nach Holzkirchen und zur Autobahnanbindung Holzkirchen (A8) in Richtung München und Salzburg sind es mit dem Auto ca. 25 km; in die Landeshauptstadt München rund 50 km.

# Objekt

Willkommen in dem grosszügigen Flur- und Eingangsbereich dieser wunderschönen 3-Zimmer-Wohnung, von dem aus wir Ihnen im Uhrzeigersinn die einzelnen Räume zeigen werden.

Wir beginnen im Schlaf-/Gästezimmer mit Altholzeinbauten und eigenem Zugang auf die Süd-Terrasse der Wohnung: die eigens angefertigten Einbauschränke bieten eine Unmenge an Stauraum und werden zusätzlich durch geschickt angebrachte Beleuchtung in Szene gesetzt. Der Raum strahlt eine wunderschöne Wärme aus und lädt zum Ausschlafen ein.

Das helle Wohn- und Esszimmer mit hochwertiger Gaggenau-Küche und Küchenblock ist gemütlich und sehr geschmackvoll eingerichtet; dazu gehört unter anderem eine Wand mit Altholzverkleidung, ein gemütliches Sofa sowie ein Esstisch für vier Personen der durch eine zusätzliche Tischplatte Platz für insgesamt 6-8 Personen bieten kann.

Vom Wohn-/Esszimmer aus führen zwei 2-flügelige Terrassentüren auf die ums Eck laufende Terrasse mit Süd-/ West-Ausrichtung. Auf der Terrasse können Sie den Blick auf die umliegenden Berge und die Sonne vom späten Vormittag bis zum Abend hin geniessen. Der Garten (Sondernutzungsrecht) ist mit einer dichten Hecke umrahmt und somit so gut wie uneinsehbar. Die Terrasse hat eine Gesamtfläche von 45,32 m<sup>2</sup> und ist zu 50% in der Wohnfläche enthalten.

Vom Wohn-/Esszimmer erreicht man das grosszügige Haupt-Schlafzimmer mit angrenzendem grossen Bad mit Badewanne, Dusche und WC. Auch dieses Schlafzimmer ist mit hochwertigen und wunderschönen Einbauschränken, weiteren Elementen aus Altholz, einem Beleuchtungssystem und einem Doppelbett ausgestattet. Der Blick aus dem Bett geht über eine 2-flügelige Terrassentüre direkt ins Grüne. Das Bad en Suite ist klassisch, mit grossformatigen hellgrauen Fliesen und weißer Keramik.

Vom Flur im Eingangsbereich ausgehend ist das Gäste-Bad mit Dusche, WC und im Schrank verbauter Waschmaschine zu erreichen; dieser Raum verfügt natürlich über eine entsprechende Belüftung.

Im Keller steht ein grosszügiges Kellerabteil zur Verfügung; zwei Einzelstellplätze in der Tiefgarage gehören zur Wohnung.

Das Objekt ist barrierefrei.

In dem benachbarten Hotel Caro & Selig (Marriott Autograph Collection Hotel) können diverse Serviceleistungen wie zum Beispiel Reinigung der Wohnung, Wäscheservice, Einkaufservice, Nutzung des Wellnessbereiches mit Schwimmbad, Sauna und Fitnessbereich etc. in Anspruch genommen werden. Das Hotel verfügt unter anderem über ein Restaurant und eine Bar auf der Dachterrasse mit überwältigendem Blick über den Tegernsee und in die Berge, auf der Sie entweder das Frühstück oder auch nur ein Glas Wein am Abend zum Sonnenuntergang geniessen können.

## Ausstattung

- Eichen-Parkettböden in allen Wohn- und Flurbereichen
- Hochwertiges Steinzeug (Maße 120 x 60) in Bad und Gäste-WC
- Exklusive Sanitärgegenstände und Armaturen
- Bodentiefe Dusche mit Regendusche
- Fußbodenheizung in allen Räumen (raumweise steuerbar)
- kontrollierte Be- und Entlüftung in allen Räumen
- Terrassentüren mit 3-fach Verglasung der Schallschutzklasse III
- Außenliegender Sonnenschutz
- Exklusive Gaggenau-Küche mit Einbaugeräten
- Waschmaschine im Gäste-Bad
- Die exklusive Einrichtung / Einbauten ist im Kaufpreis berücksichtigt
- Betten mit Sonderlänge mit jeweils 2,10m Länge
- Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit € 374,00
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Zwei Tiefgaragenstellplätze, ebenfalls mit separatem Stromanschluss

# Energieausweis

Energieausweistyp:

Bedarfsausweis

Baujahr des Gebäudes:

2021

Wesentlicher Energieträger:

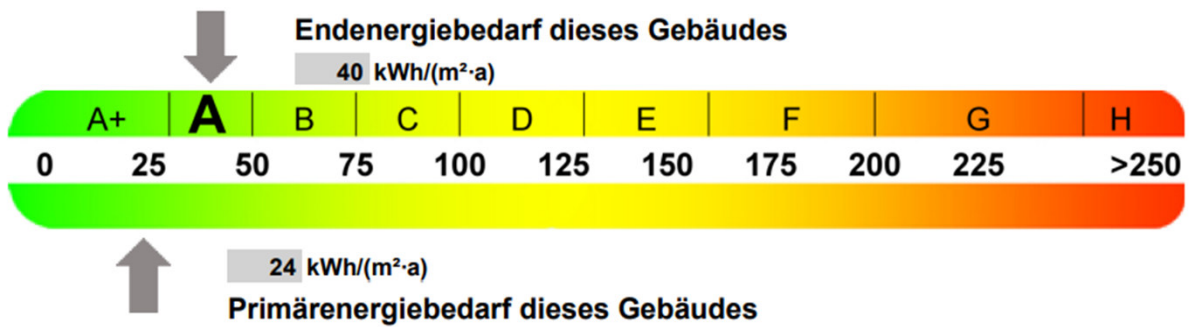
Fernwärme

Endenergieverbrauch:

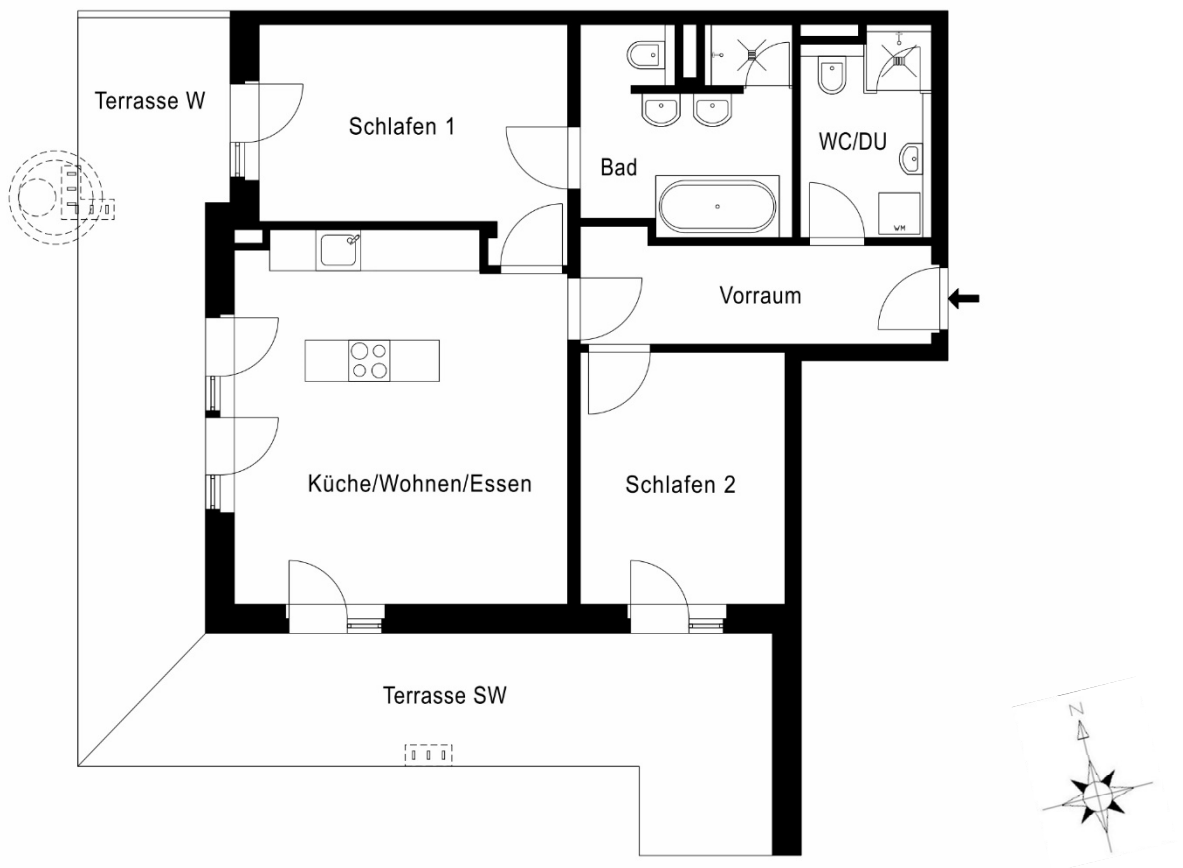
40,8 kWh / (m<sup>2</sup> a)

Energieeffizienzklasse:

A



## Grundriss



# Bilder der Immobilie





Wir führen ausschließlich Einzelbesichtigungen durch.

Sämtliche Bilder und Dokumente in diesem Exposé sind unser Eigentum und dürfen nicht durch Dritte verwendet beziehungsweise an Dritte weitergegeben werden.

Dieses Exposé dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten.

Unsere Dienstleistung ist vorerst unverbindlich und kostenlos. Sollte es zum notariellen Vertragsabschluss dieses Ihnen nachgewiesenen Objektes kommen, so ist eine Maklergebühr in Höhe von 2,975% inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit in Höhe von 19 %) aus dem Kaufpreis zu zahlen. Diese ist fällig und verdient bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.

Diese Immobilie wird im exklusiven Alleinauftrag angeboten.



be | immobilien . Carl-Miller-Weg 29 . 83700 Rottach-Weißach  
Telefon 08022 . 663 99 05 - Telefax 08022 . 663 99 06 - Mobil 0172 . 824 66 13  
Email [info@be-immo.de](mailto:info@be-immo.de)



Um Ihnen weitere Informationen sofort zuschicken zu können, benötigen wir Ihre schriftliche Zustimmung. Grund hierfür ist, daß Ihr Widerrufsrecht bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen auch dann erlischt, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie uns Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, daß Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Sind Sie damit einverstanden, daß wir Ihnen die Informationen bereits vor Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist zuschicken und den Maklervertrag somit ausführen? Bei vollständiger Erfüllung der Maklertätigkeit erlischt damit Ihr 14-tätiges Widerrufsrecht.

Eine vollständige Belehrung über Ihr Widerrufsrecht als Verbraucher finden Sie unten beigelegt.

Da die Provision selbstverständlich nur dann anfällt, wenn Sie das Objekt auch tatsächlich kaufen beziehungsweise mieten, bleibt Ihre Anfrage auch bei Einwilligung zur sofortigen Maklertätigkeit insoweit unverbindlich.

Bitte bestätigen Sie, wenn wir für Sie vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig werden sollen und Sie den oben genannten Hinweis zum Erlöschen des Widerrufsrechts zur Kenntnis genommen haben.

Sobald uns Ihre Bestätigung vorliegt, lassen wir Ihnen umgehend weitere Informationen zum Objekt zukommen. Ansonsten senden wir Ihnen die Informationen gerne nach Ablauf der 14-tätigen Widerrufsfrist zu.



## **Widerrufsbelehrung für Verbraucher**

### **Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

be | immobilien  
Carl-Miller-Weg 29  
in 83700 Rottach-Weißach  
Telefon 08022 . 663 99 05  
Fax 08022 . 663 99 06  
Email [info@be-immo.de](mailto:info@be-immo.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung (zum Beispiel ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder Email) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, zu informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### **Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

### **Widerrufsrecht bei sofortiger Leistung**

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, daß Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.





## Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück an

be | immobilien  
Carl-Miller-Weg 29  
in 83700 Rottach-Weißach  
Telefon 08022 . 663 99 05  
Fax 08022 . 663 99 06  
Email info@be-immo.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir\* den von mir/uns\* abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Ware/die Erbringung der folgenden Dienstleistung\* (\* Unzutreffendes bitte durchstreichen):

---

Objekt

---

beantragt am

---

erhalten am

---

Name(n)

---

Anschrift(en)

---

Datum, Unterschrift



## **Allgemeine Geschäftsbedingungen:**

Mit Verwendung unserer Angebote, insbesondere einer diesbezüglichen Kontaktaufnahme, kommt zwischen be | immobilien (im Folgenden: Makler) und dem Interessenten (im Folgenden: Kunde) ein Maklervertrag zustande, für den die folgenden allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten:

### **1. Angebote**

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers beziehungsweise des Vermieters. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen kann der Makler für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Verkäufers/Vermieters keine Gewähr übernehmen.

### **2. Maklerprovision**

Bis zum Erwerb einer Immobilie arbeitet der Makler für den Kunden kostenfrei. Erst mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kunde dem Makler für den Nachweis beziehungsweise die Vermittlung eine Maklerprovision aus dem Gesamtkaufpreis. Dem Abschluss eines Kaufvertrages steht jeder andere Erwerb gleich, wie beispielsweise Zuschlag bei einer Versteigerung, Erwerb eines Gesellschaftsanteils etc. be | immobilien ist uneingeschränkt berechtigt - auch provisionspflichtig - für den anderen Vertragsteil tätig zu werden.

### **3. Vorkenntnis**

Weist der Makler ein Objekt nach, das dem Kunden bereits bekannt ist, sollte dies der Kunde spätestens innerhalb von 5 Tagen mit Angabe der Informationsquelle schriftlich mitteilen und die Vorkenntnis auf Verlangen des Maklers belegen.

### **4. Weitergabeverbot**

Sämtliche Informationen des Maklers über ein Objekt sind vertraulich und ausschließlich für den Kunden persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Verstößt der Kunde gegen dieses Weitergabeverbot und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so schuldet der Kunde Schadensersatz in Höhe der Maklerprovision zuzüglich Mehrwertsteuer.

### **5. Haftung**

be | immobilien haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

### **6. Datenschutz**

Der Kunde willigt ein, daß der Makler Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet, nutzt und diese im erforderlichen Umfang an Dritte übermittelt.

### **7. Salvatorische Klausel / Schriftform**

Bei Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen bleiben die übrigen davon unberührt und werden durch wirksame mit gleichem oder ähnlichem Regelungsgehalt ersetzt. Änderungen und Ergänzungen des Maklervertrages oder dieser Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.

(Stand März 2020)