

romantischer Rückzugsort mit eigenem Bachlauf und Brücke in Tegernsee



Grundstücksfläche	178 m ²
Wohnfläche	rd. 150 m ² (inklusive Balkonen / Terrassen)
Nutzfläche	rd. 26 m ² Keller sowie der Heizungsraum
derzeitige Bebauung	Einfamilien- bzw. Mehrgenerationenhaus, aktuell aufgeteilt in drei Wohnungen, davon zwei Ferienwohnungen, rd. 20 bzw. rd. 30 m ² Wohnfläche, mit jeweils separaten Eingängen
Baujahr	1917 mit Erweiterung in den Jahren 1921 / 1927
Kernsanierung	2014 (EG) 2016 (OG) 2018 (DG)
Sonstiges	1 Carport, 1 Stellplatz am Haus; ein fest zuge- teilter Parkplatz, zwei Parkausweise
Käuferprovision	2,97 % inkl. Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis
Kaufpreis	€ 1.320.000,00

Lage

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

Das charmante Objekt liegt oberhalb des Alpbachs, der sich seinen Weg durch das Zentrum von Tegernsee in den See sucht. Das Haus liegt in einer ruhigen Straße, die ausschließlich zu Privatgrundstücken führt.

Das Erholungsgebiet des Tegernseer Tals mit seinen vielseitigen Freizeitmöglichkeiten (Tennis, Reiten, Segeln, Skifahren, Wandern, Golfen etc.) liegt im wahrsten Sinne des Wortes direkt vor der Haustüre. Wanderparkplätze werden Sie künftig nicht mehr benötigen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants befinden sich in der Ortsmitte von Tegernsee: mit dem Pkw in 2 Minuten, zu Fuß in etwa 10 Minuten zu erreichen. Der Bahnhof Tegernsee mit der BRB (Bayerische Regionalbahn) liegt fußläufig ca. 15 Minuten entfernt und 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

Die Immobilie selbst liegt in absolut ruhiger, idyllischer und sonniger Traumlage am Ortsrand von Tegernsee. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sowie die Balkone und Terrassen sind nach Süden ausgerichtet und bieten einen wunderschönen, unverbaubaren und freien Blick auf die benachbarten Berge.

Das Haus wurde im Jahr 1917 gebaut, in den Jahren 1921 und 1927 erweitert und in drei Wohneinheiten mit separaten Eingängen aufgeteilt.

Die derzeitigen Eigentümer haben alle drei Wohnungen in den Jahren 2014 (EG), 2016 (OG) und 2018 (DG) liebevoll, charmant und mit viel Herz kernsaniert und bewohnen die grosse Wohnung aktuell noch selbst.

Aufgrund der Hanglage kann die grosse Wohnung (Ober- und Dachgeschoss) ebenerdig betreten werden. Die beiden kleinen Wohnungen im Dachgeschoss und Erdgeschoss werden lukrativ als Ferienwohnungen vermietet.

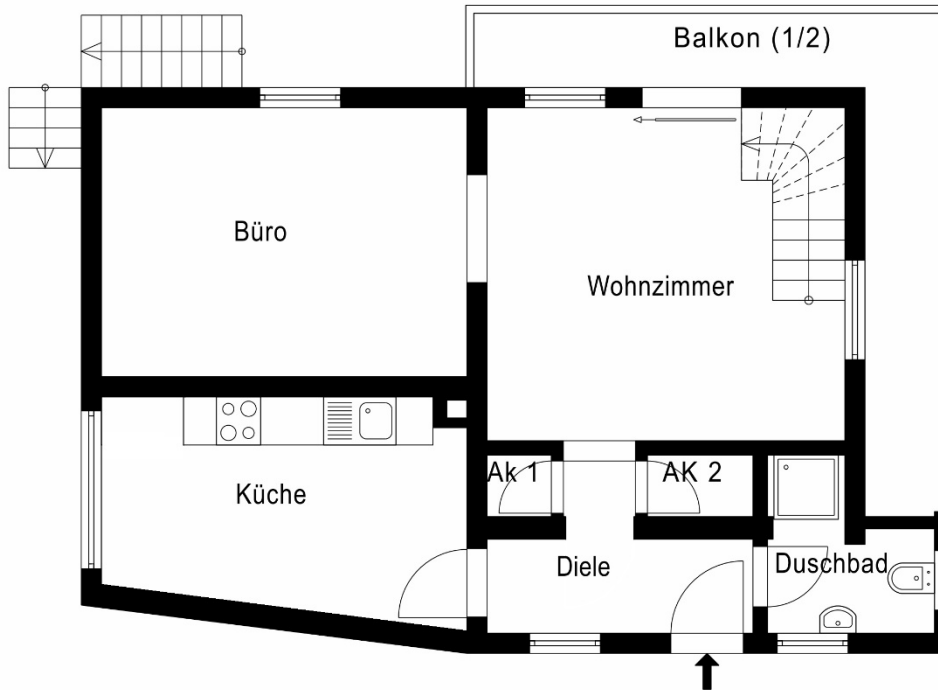
Auf dem Grundstück befinden sich ein Carport sowie ein Stellplatz – beide sind über eine romantische Brücke zu erreichen. Die Brücke wurde erst vor wenigen Jahren (2019) erneuert und lädt förmlich dazu ein, darauf zu verweilen (ein entsprechendes Bild folgt).

Ein weiterer, fest zugewiesener Stellplatz auf dem städtischen Parkplatz unweit des Hauses, ist von der Stadt Tegernsee angemietet – monatliche Miete € 30,00. Für die beiden Ferienwohnungen bestehen Parkausweise der Stadt Tegernsee á € 120,00 pro Platz.

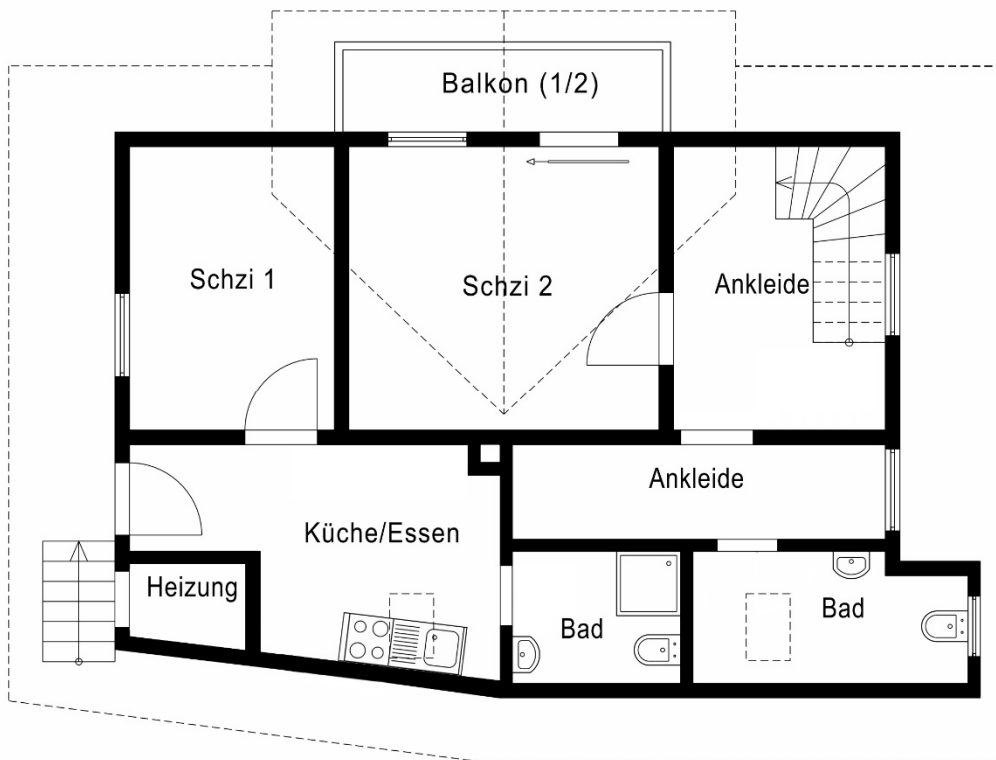
Das Haus befindet sich in einem guten und soliden Zustand. Bauschäden und Mängel sind den Eigentümern nicht bekannt.

Die Raumhöhe ist teils unterschiedlich, beträgt aber mindestens 2,25m. Die Türen haben eine Durchgangshöhe von 2 m.

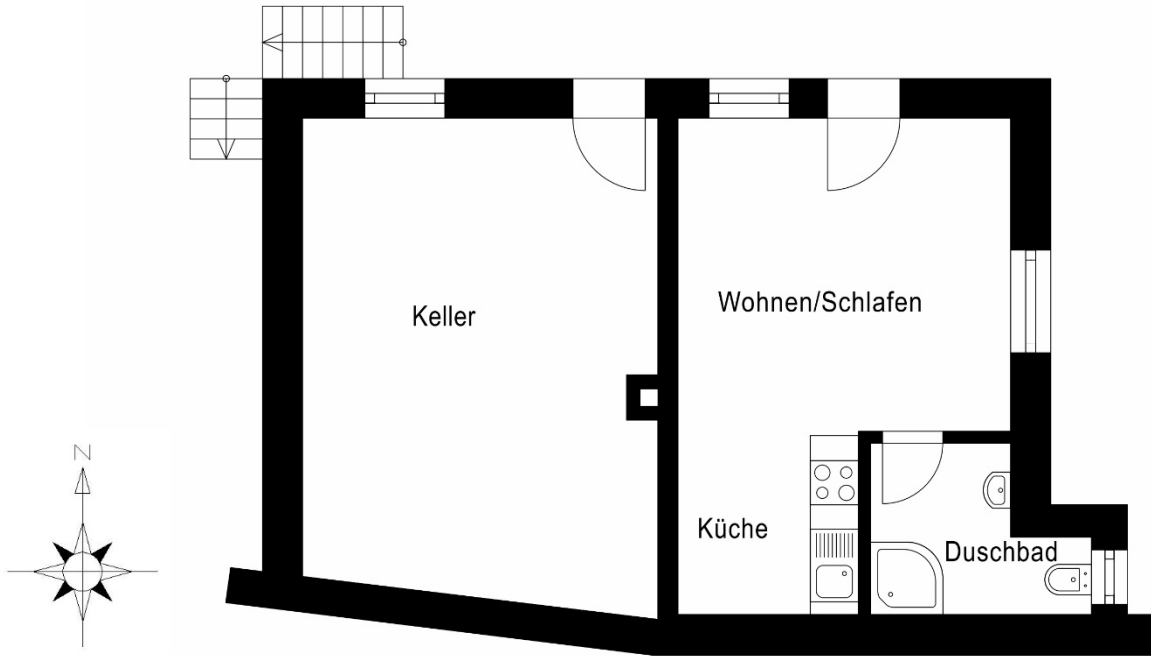
Grundriss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss

Makrolage



Energieausweis

wird nach nachgereicht

Wohn- und Nutzfläche

Wohnung 1 (Ober- / Dachgeschoss)

Wohn- / Esszimmer	19,45 m ²
Büro / Kinderzimmer	14,66 m ²
Küche	11,50 m ²
WC / Dusche	3,03 m ²
Diele inkl. Abstellkammer 1 und 2	6,21 m ²
Schlafzimmer	13,23 m ²
Ankleide	7,87 m ²
Ankleide	3,65 m ²
Bad / WC / Badewanne	4,00 m ²
Balkone / Terrasse (mit 50% angerechnet)	<u>15,50 m²</u>

Mietfläche der Wohnung 1 gesamt **99,10 m²**

Wohnung 2 (Dachgeschoss)

Küche / Essen	8,10 m ²
Schlafzimmer	9,80 m ²
WC / Dusche	1,75 m ²
Freisitz (mit 50% angerechnet)	<u>0,50 m²</u>

Mietfläche der Wohnung 2 gesamt **20,15 m²**

Wohnung 3 (Erdgeschoss)

Wohnen / Schlafen	16,22 m ²
Küche	4,10 m ²
WC / Dusche	3,82 m ²
Veranda / Terrasse (mit 50% angerechnet)	<u>6,35 m²</u>

Mietfläche der Wohnung 3 gesamt **30,49 m²**

Wohnfläche Gesamt **149,74 m²**

Ausstattung / Sonstiges

- Parkett aus weiß gekalkter Eiche in den Wohnbereichen, in Teilen hochwertiger und pflegeleichter Designvinylboden
- Steinzeug in Flur, WC und Bädern
- Zeitlose und hochwertige Sanitärgegenstände und Armaturen
- Zusätzliche Holz-/Kaminöfen in zwei Wohneinheiten; Anschlüsse in allen Einheiten möglich
- Sämtliche Innentüren in weiß
- Einbauküche beziehungsweise Pantry in den Ferienwohnungen
- Möblierung der Ferienwohnungen inkludiert
- Anschlüsse für Waschmaschine / Trockner im Kellerraum
- Wandverkleidung aus Holz an vereinzelt Wänden
- Teils offene Altholzbalken und Stützen
- Bleiglasfenster
- Die Kosten pro Jahr für Grundsteuer, Strom, Gas und Brennholz für das gesamte Haus belaufen sich aktuell auf rund € 2.800,00
- Die Stützmauer wurde 2009 komplett erneuert; die Terrasse wurden 2014 erneuert und neu gestaltet; Pflasterung Stellplatz / Carport ebenfalls in 2014 erneuert
- Carport und Stellplatz auf dem Grundstück; ein fest zugewiesener Stellplatz sowie zwei Parkausweise auf dem naheliegenden Parkplatz der Stadt Tegernsee
- Trotz der Nähe zum Alpbach und dem kleinen Zufluss bestand zu keiner Zeit ein Feuchtigkeitsproblem; eine Elementarschadenversicherung wurde ungeachtet dessen trotzdem abgeschlossen
- Mit geringem Aufwand und kleineren Umbauten besteht die Möglichkeit im Obergeschoss eine 2-Zimmer-Wohnung und im Dachgeschoss eine 3-Zimmer-Wohnung herzustellen oder aber auch diese komplett zu einer grosszügigen 5-Zimmer-Wohnung zusammenzuführen.
- Die beiden kleineren Wohnungen werden aktuell sehr erfolgreich als Ferienwohnungen angeboten und vermietet. Mit weit über 300 Bewertungen und einem Durchschnittsrating von 4,97 (von insgesamt 5) gehören die Wohnungen zu den am besten bewerteten Hosts auf Airbnb in der Tourismusregion Tegernsee-Schliersee und zählen als „Gäste-Favorit“ zu den beliebtesten Unterkünften auf dem Portal. Aufgrund der baulichen Besonderheit des Hauses mit den separaten Eingängen für jede Wohnung sind auch drei Ferienwohnungen in diesem Haus – nach entsprechender Nutzungsänderung – denkbar.
- Die Nutzfläche des Hauses, Kellerfläche und Heizung, beläuft sich auf insgesamt rd. 26 m².

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 2,97% 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



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

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 beigelegte 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)