

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Wiessee

### Exklusive 3-Zi-Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse in Bad Wiessee



Objekt-Nr. OM-374475

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **795.000 €**

83707 Bad Wiessee  
Bayern  
Deutschland

|               |          |              |                   |
|---------------|----------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1971     | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 2        | Zustand      | saniert           |
| Zimmer        | 3,00     | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche    | 97,94 m² | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche    | 17,13 m² | Etage        | 2. OG             |
| Energieträger | Öl       | Stellplätze  | 1                 |
| Hausgeld mtl. | 479 €    | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Keine Maklergebühren, keine Vermittlungsprovision!

Verkauf direkt vom Eigentümer.

Die exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ansprechenden und sehr gepflegten Wohnanlage die 1971 im typisch oberbayerischen Baustil errichtet wurde. Diese kleine und feine Anlage besteht aus nur 5 Wohneinheiten, die vorwiegend von den Eigentümern selbst genutzt werden.

Die hier angebotene und in 2024 kernsanierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in der 2. Etage und verfügt über eine wunderschöne, kaum einsehbare und ruhige Dachterrasse mit traumhaften Blick auf die umliegenden Berge und einen vom Wohnzimmer aus zugängigen, großzügigen Balkon, ebenfalls mit Blick auf die umliegenden Berge wie zum Beispiel auf den Wallberg.

Die großzügige, helle und freundliche Raumaufteilung lässt viel Platz für Kreativität und Gestaltung. Der edle Holzfußboden, bestehend aus Massiv-Landhausdielen (Eiche barrique) wie auch die exklusiven Zimmertüren im modernen Landhausstil sorgen für ein gemütliches und äußerst angenehmes Wohnklima und laden zum Verweilen ein. Ebenso hervorzuheben ist das knapp 15 m<sup>2</sup> großzügige Tageslicht- Badezimmer (2 Fenster), welches mit hochwertigster Ausstattung wie z.B Fußbodenheizung, edle gebürstete Armaturen, Villeroy& Boch 2 Personen Badewanne, vom Schreiner maßgefertigter Doppelwaschtisch etc. besticht, entpuppt sich zur absoluten Wohlfühl-Oase. Die perfekt im Wohnraum integrierte Küche wurde bestens geplant um maximalen Stauraum zu schaffen ohne auf alle Annehmlichkeiten einer modernen Küche verzichten zu müssen. Ein Highlight ist die Quarzstein-Arbeitsplatte die am Küchenblock im Wasserfallüberhang verbaut wurde.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein KFZ-Stellplatz (Wert 20.000,00 EURO) im Freien. Der KFZ-Stellplatz ist im Kaufpreis inbegriffen.

Ein Hausmeister kümmert sich gewissenhaft um die Reinigung des Treppenhauses und um die Außenanlagen.

Eine außergewöhnliche und einmalige Immobilie auf höchstem Niveau, die durch ihre Lage und ihre gehobene Ausstattung sowie der großzügigen Raumaufteilung besticht.

## Ausstattung

Diese traumhafte Immobilie ist wie folgt ausgestattet:

- einladender Empfangsbereich (Foyer) im Treppenhaus vor der Wohnungseingangstür
- sehr großzügiger, heller und ineinander übergehender Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Ostbalkon
- sonnige und kaum einsehbare Dachterrasse mit Süd-West Ausrichtung
- freier Blick in das umliegende Bergpanorama vom Balkon und von der Dachterrasse
- großes Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse
- kleineres Schlafzimmer oder Arbeitszimmer mit Gaubenfenster und Blick auf den Wallberg
- Badezimmer mit WC, Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung
- offene und großzügige Wohnküche mit Kochinsel und inklusive allen E-Geräten sowie Arbeitsplatten aus Stein. Die Küche ist nahezu neuwertig, der Einbau erfolgte im September 2024. Die Küche ist im Kaufpreis inbegriffen.
- Die Waschmaschine wurde effizient, jedoch nicht sichtbar in der Küche integriert
- Kellerraum

- KFZ-Abstellplatz

Sanierungen:

- Fenster und Balkontüren wurden ab 2015 sukzessive ausgetauscht
- 2019 wurde eine komplette Dachsanierung mit Erneuerung der Dämmung und Dachverblendung vorgenommen. Im Zuge dessen wurden die Dachflächenfenster ausgetauscht.

2024 erfolgte eine Kernsanierung der gesamten Wohnung wie folgt:

- Neue Elektrik inklusive Verkabelung, Steckdosen, Lichtschaltern, Dimmern und Beleuchtungen.
- Neue Wasserrohre/Wasserleitungen, Abflussrohre/Abflussleitungen und Heizungsrohre.
- Neue und moderne Heizkörper in der gesamten Wohnung
- Neue offene und großzügige Wohnküche
- Der Estrichboden wurde teilweise erneuert
- Neue Zimmertüren + Zargen sowie eine neue Wohnungseingangstür (Eiche braun gebürstet und geölt). Bei sämtlichen Türen in der Wohnung handelt es sich um sehr hochwertige und maßangefertigte Massiv-Holztüren.
- Zum Großteil wurden in der Wohnung die Wände neu verputzt und die Decken teilweise mit Rigipsplatten neu verkleidet.
- Die Beleuchtung in der gesamten Wohnung wurde neu aufgebaut und gestaltet. Sämtliche Lampen und Strahler sind dimmbar.
- Ausgenommen dem Badezimmer wurde in der kompletten Wohnung ein sehr hochwertiger und edler Holzfußboden verlegt. Hier handelt es sich um massive Landhausdielen naturgetrocknet, gebürstet, Holzart Eiche barrique.
- Das neue Badezimmer betreten Sie durch eine Schiebetür, die nach dem Öffnen elegant in der Wand verschwindet. Im Badezimmer selbst wurde alles erneuert. Neue Wasserleitungen, neue Abwasserleitungen, neuer Spülkasten Unterputz, neuer Estrichboden, neue Fliesen, neues WC (Duravit), neue Badewanne (Villeroy & Boch), neue Dusche, neue Fußbodenheizung. Die Duschglaswände wurden extra von einem Glaser angefertigt. Das Badezimmer besticht optisch mit seinen sehr hochwertigen und exklusiven Badarmaturen der Firma Keuco im Design Bronze gebürstet. Der Designheizkörper als Handtuchhalter und der maßangefertigte Waschtisch mit zwei separaten Waschbecken (Duravit) runden das Gesamtbild vom Badezimmer ab. Bei der Kernsanierung wurden bewusst ortsansässige Handwerkerfirmen beauftragt.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Bad Wiessee am Tegernsee. Der Jägerwinkel befindet sich in der Kurzone 1 und ist als idyllische und ruhige Lage von Bad Wiessee bekannt und geschätzt. Der Tegernsee, der Yachthafen, der Kurpark mit Seepromenade und auch der Golfplatz sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Ebenso schnell erreichen Sie das Ortszentrum mit allen Geschäften für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafes sowie viele kleine Boutiquen. Ein idealer Ausgangspunkt für viele Freizeitaktivitäten.

Durch die sehr schöne Wohnlage, die See- und Bergnähe und die gehobene Ausstattung der Wohnung eignet sich die Immobilie auch bestens als Ferienwohnung.

Gut zu wissen...

Im Zentrum von Bad Wiessee entsteht unweit des Tegernsees eine neue Ortsmitte. Es sollen ein REWE, ein LIDL und ein DM-Markt kommen, die sich auf ca. 3.000 qm verteilen werden, um nur einige zu nennen. Weitere eindrucksvolle Bauprojekte wie das neue Kita-Zentrum, das Seegut und der Gasthof zur Post machen Bad Wiessee in den nächsten Jahren zu einem Juwel im Tegernseer-Tal.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 101,60 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Morgenstimmung Ost-Balkon

# Exposé - Galerie



Ost-Balkon



Ost-Balkon



# Exposé - Galerie



Blick vom Ost-Balkon



Blick vom Ost-Balkon



Blick von der Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Wohnung



Schlafzimmer Detail



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Dachterrasse



Blick ins Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Blick in die Wohnung



Schiebetüre zum Badezimmer



Vollholzwaschtisch maßgefertig

# Exposé - Galerie



Waschtisch mit Spiegel



Bad Detail



# Exposé - Galerie



Dusche



Bad Detail



# Exposé - Galerie



Badewannen Detail



Bad Detail

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Induktions Kochfeld

# Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Lichtschalter alle dimmbar

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Essbereich



Blick in den Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Detail



Wohnzimmer Detail

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Balkon



Schreiner Zimmertüren

# Exposé - Galerie



Massiv Dielenboden Eiche



Gebäudeansicht



# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht



Gebäude Eingang



# Exposé - Galerie



KFZ Stellplatz im Freien

# Exposé - Grundrisse

