

# Exposé

**Reihenendhaus in Bad Wiessee**

**Charmantes Eckhaus in Bad Wiessee**



**Objekt-Nr. OM-388026**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **1.395.000 €**

Ansprechpartner:  
Katrin & Thomas Kösters

83707 Bad Wiessee  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |                |                |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1958                  | Übernahmedatum | 01.04.2026     |
| Grundstücksfläche | 350,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | saniert        |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer   | 3              |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer     | 2              |
| Wohnfläche        | 138,00 m <sup>2</sup> | Garagen        | 1              |
| Energieträger     | Öl                    | Stellplätze    | 1              |
| Übernahme         | ab Datum              | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses ansprechende Reihenendhaus inklusive Einbauten (Schreinerküche mit offener Feuer-/Grillstelle und Markengeräte wie Borakochfeld, Quooker, Liebherr Weinkühlschrank, Einbauschränke im Schlafzimmer und Büro, Designerpendelleuchte 9er CUBIE Designer Philipe Losboa Viso Lighting), überzeugt durch seine ruhige Lage, die gelungene Architektur und den großzügigen Garten mit Sondernutzungsrecht von ca. 350 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2020 wurde das Haus umfassend und hochwertig renoviert, wodurch ein modernes und helles Wohnambiente geschaffen wurde. Die Dachsanierung inklusive Dämmung erfolgte 2023, sodass sich die Immobilie in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert. Mit einer Wohnfläche von 138 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen bietet das Haus viel Platz für Familien, Paare oder auch als Ferienimmobilie in bester Tegernsee-Lage.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der durch einen Kamin mit Grillfunktion für gemütliche Stunden sorgt. Außerdem gibt es hier ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie ein modernes Badezimmer.

Das Obergeschoss bietet zwei weitere, helle Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein zusätzliches Badezimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum und eine Ankleide. Ein praktischer Speicher ergänzt das Raumangebot.

Der gepflegte Garten mit sonniger Terrasse lädt zum Entspannen, Grillen und geselligen Beisammensein ein. Ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Familien mit Kindern.

Zur Immobilie gehören ein Garagenstellplatz sowie ein Außenstellplatz. Ein Kellerraum und Gartenhaus im dazugehörigen Mehrfamilienhaus bietet zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besonderheit: Zusätzlich kann eine angrenzende 3-Zimmer-Gartenwohnung mit momentan direkter Verbindung für 730.000 Euro, 90 qm erworben werden.

## Lage

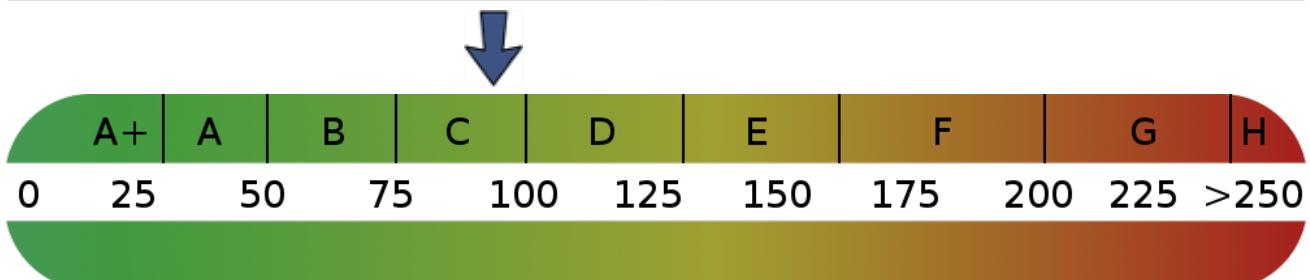
Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Bad Wiessee, nur wenige Minuten vom Tegernsee entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die Region bietet zudem eine herausragende Lebensqualität mit reichlich Natur und vielseitigen Sportmöglichkeiten.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 95,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche Bild 2



Treppenhaus



Treppenhaus EG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad EG

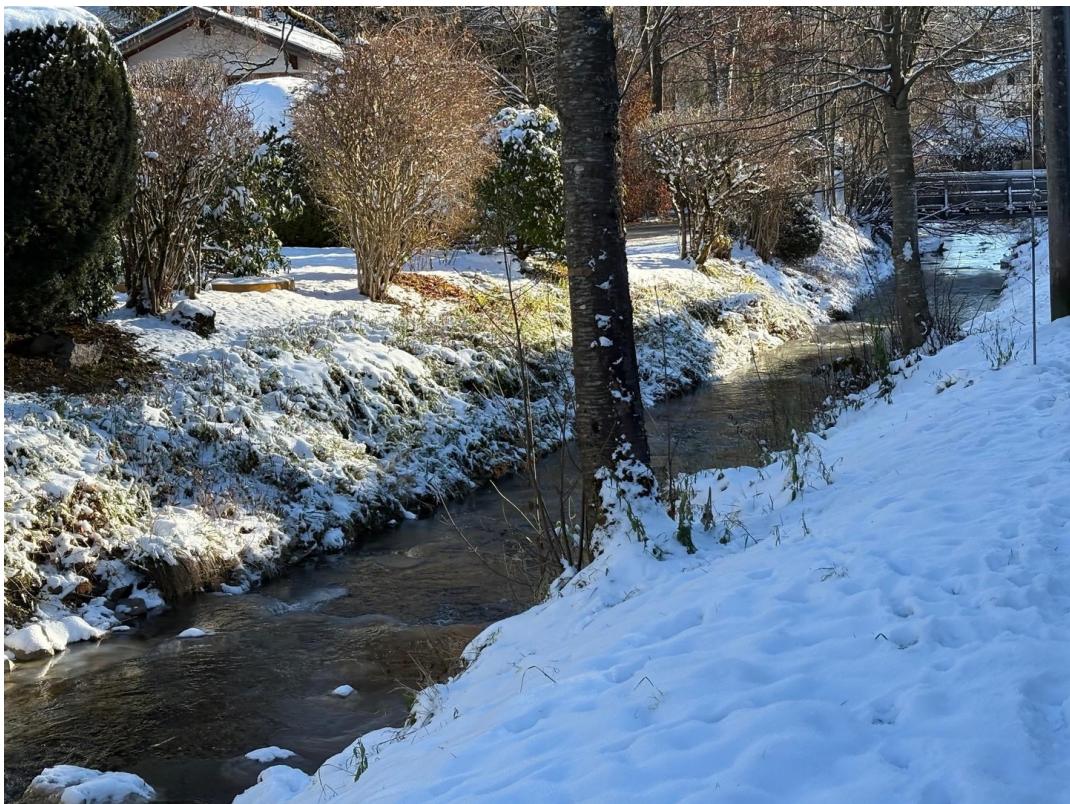


Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Winterimpression Tegernsee



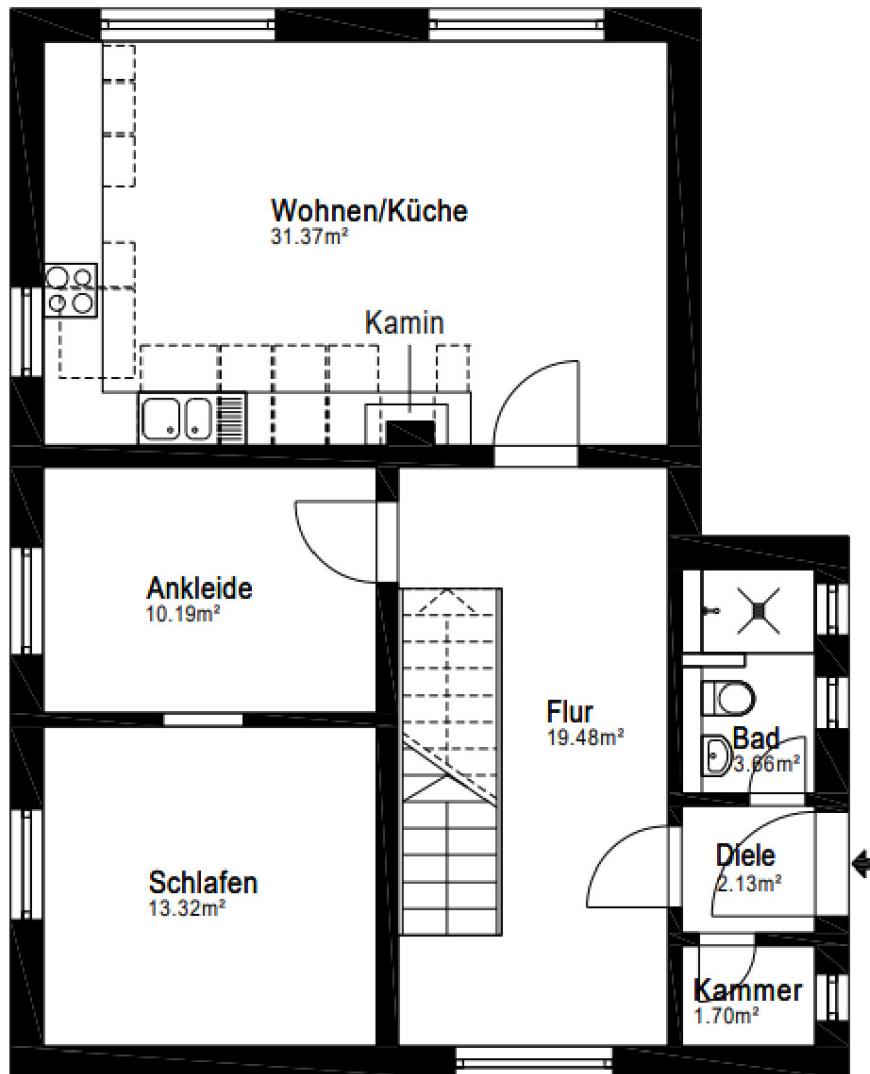
Breitenbach

# Exposé - Galerie



Winterimpressoin Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

