

Exposé

Wohnung in Tegernsee

Vollmöblierte und komplett ausgestattete 3-Zimmerwohnung auf der Südseite der Rottacher Bucht



Objekt-Nr. OM-455183

Wohnung

Vermietung: **1.500 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Matthias Schürg

Blumenweg 5
83684 Tegernsee
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Stellplätze	5
Etagen	2	Heizung	Zentralheizung
Zimmer	3,00	Mietdauer min.	6
Wohnfläche	64,37 m ²	Mietdauer max.	12
Energieträger	Öl	Frei ab	01.06.2026
Summe Nebenkosten	200 €	Frei bis	31.05.2028
Mietsicherheit	3.000 €	Mobilar	Vollmöbliert
Pauschalmiete	1.500 € pro Monat	Raucher	Nein
Kaltmiete	1.300 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	gepflegt	Max. Personen	3
Etage	1. OG	Haustiere	Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 3-Zimmerwohnung befindet sich in Tegernsee-Süd.

Das Ortszentrum Tegernsee mit allen Einkaufsmöglichkeiten, das Strandbad Point und das Bräustüberl sind bequem mit dem Fahrrad oder dem Auto zu erreichen. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in Südhanglage. Dadurch haben die Wohnungen einen großzügigen und sonnigen Balkon mit freiem See- und Bergblick.

Wohnen, wo andere Ferien machen!

Highlights dieser Immobilie:

direkte Seenähe

zentral nach Rottach-Egern und Tegernsee

Status Ferienimmobilie

traumhafter Seeblick

durchdachter Grundriss, der viel Gestaltungsfreiheit bietet

neue Fenster

Holzböden

Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die Außenanlagen und die

Treppenhausreinigung.

Die zentrale und dennoch idyllische Lage bietet einen idealen Ausgangspunkt

für unzählige Freizeitaktivitäten, die Naturliebhaber und sportlich aktive Menschen begeistert.

Die Ortsmitte von Rottach-Egern mit allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, vielen Restaurants und Cafés, die Seestraße mit Kurpark, Ärzten, Schulen und Kindergarten, ist ebenfalls schnell zu erreichen.

Ausstattung

vorab: KEIN SEPARATER KELLER!

Zimmer:

Wohn- / Esszimmer mit Bettsofa und Essgruppe, Schränke mit Geschirr und Dekoartikeln, Schlafzimmer mit Doppelbett 180 x 200 cm und geräumigem Kleiderschrank, Kinderzimmer mit eingebautem Klappbett, inkl. Bettwäsche und Handtücher, Duschbad

Möblierung:

regional typisch, schön und hell eingerichtet

Einbauküche:

Kühlschrank mit Gefrierfach, Spülmaschine, Cerankochfeld, elektrischer Backofen, Kapsel-Kaffeemaschine, komplett mit Geschirr und Küchenutensilien

Internet:

WLAN

Internet Flatrate

Waschmaschine und Trockner im Keller

Magenta TV (Internetfähig)

inkl. Bettwäsche und Handtücher

Parken:

zur Immobilie gehörende Außenstellplätze im Freien vorhanden.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Weitere Angaben

Verfügbar ab: 01.06.2026

Objektzustand: gepflegt

Warmmiete: 1.500,00 €

Kaution: 3.000,00 €

Alle Strom-, Warmwasser und sonstige Nebenkosten in der Miete enthalten!

Lage

Der Ort Tegernsee liegt im Landkreis Miesbach des Bundeslandes Bayern und befindet sich rd. 50 km südlich der bayerischen

Landeshauptstadt München. Der Tegernsee ist ein Ausflugs- und Fremdenverkehrsziel und zählt zu den saubersten Seen Bayerns. Der Ort Tegernsee ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Oberland die Teilfunktion eines Mittelzentrums. Er liegt im Tegernseer Tal, am östlichen Ufer des Tegernsees, im Bayerischen Oberland und am nördlichen Alpenrand.

Tegernsee hat ca. 3.967 Einwohner (Stand: 2023, Quelle Wikipedia). Bis 2033 wird ein moderates Bevölkerungswachstum von 2,6 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahr 2023 im Landkreis Miesbach 2,7 % (Quelle: Bundesagentur für Arbeit). Im Jahr 2023 lag die durchschnittliche Kaufkraft im Landkreis Miesbach, zu der die Stadt Tegernsee gehört, bei 35.335 €/pro Einwohner. Damit belegt der Landkreis bundesweit den zweiten Platz hinter dem Landkreis Starnberg mit 35.392 € (Quelle: Tegernseer Stimme). Diese hohe Kaufkraft spiegelt sich auch in der Stadt Tegernsee wider, die für ihre exklusive Lage am See, ihre hohe Lebensqualität und ihre Beliebtheit bekannt ist.

Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise und einem Wohn-/ Geschäftshaus aus, das unterhalb des Flurstücks liegt. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Tegernsee, Eybhof“. Diese befindet sich etwa 300 bis 400 m entfernt. An der Haltestelle verkehren mehrere Buslinien des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV), die den Tegernsee mit den umliegenden Gemeinden wie Gmund, Rottach-Egern, Schliersee und Miesbach verbinden.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

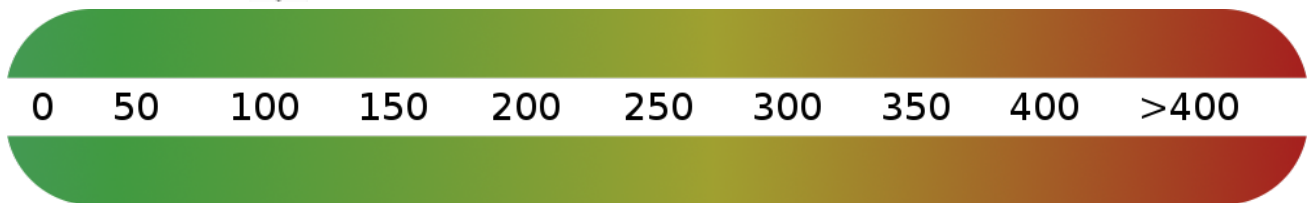
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Gymnasium.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	107,80 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Aussicht

Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten aus



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Duschbad und WC

Exposé - Galerie



Einbauküche



Kinderzimmer mit Klappbett

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



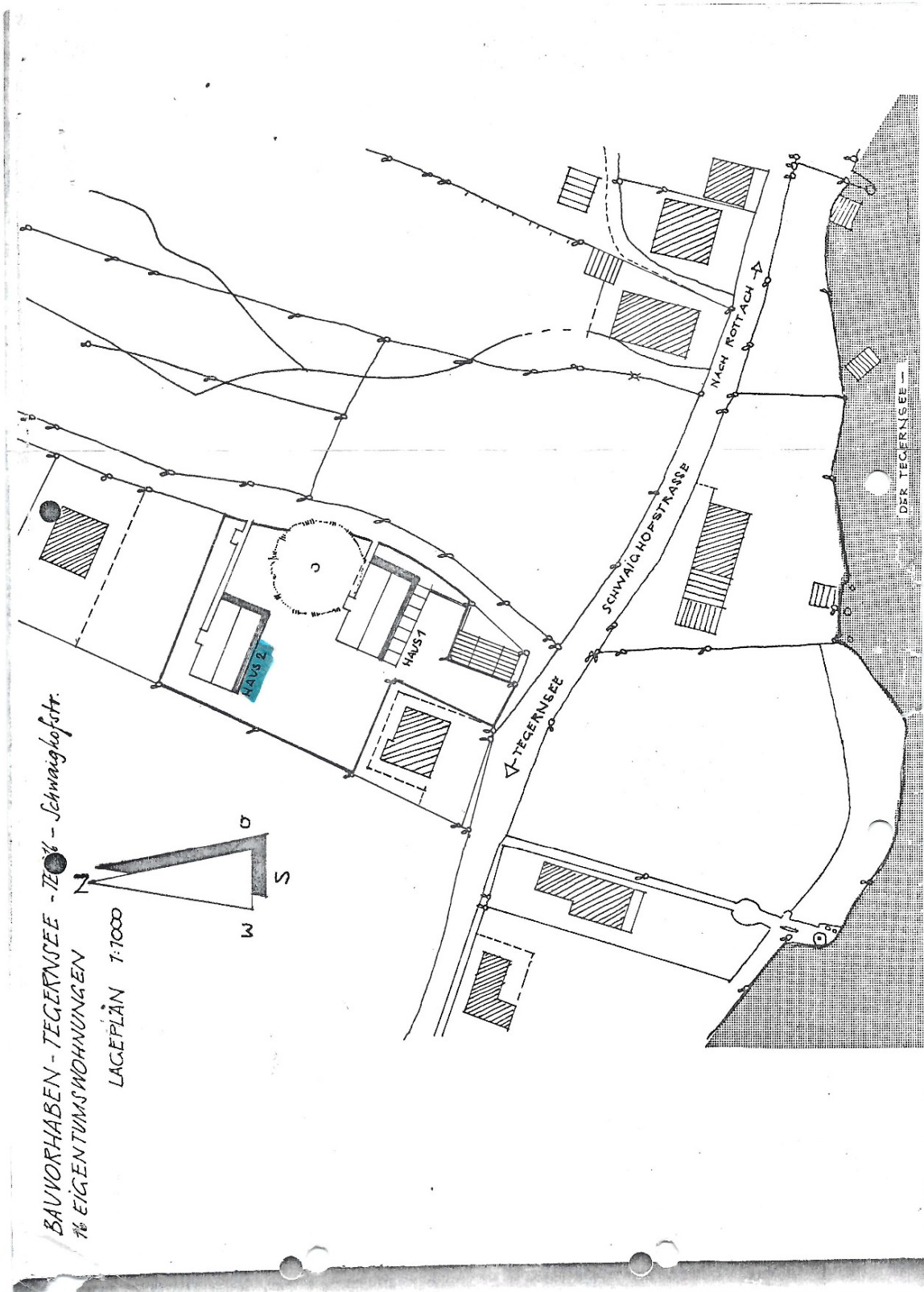
Flur

Exposé - Galerie

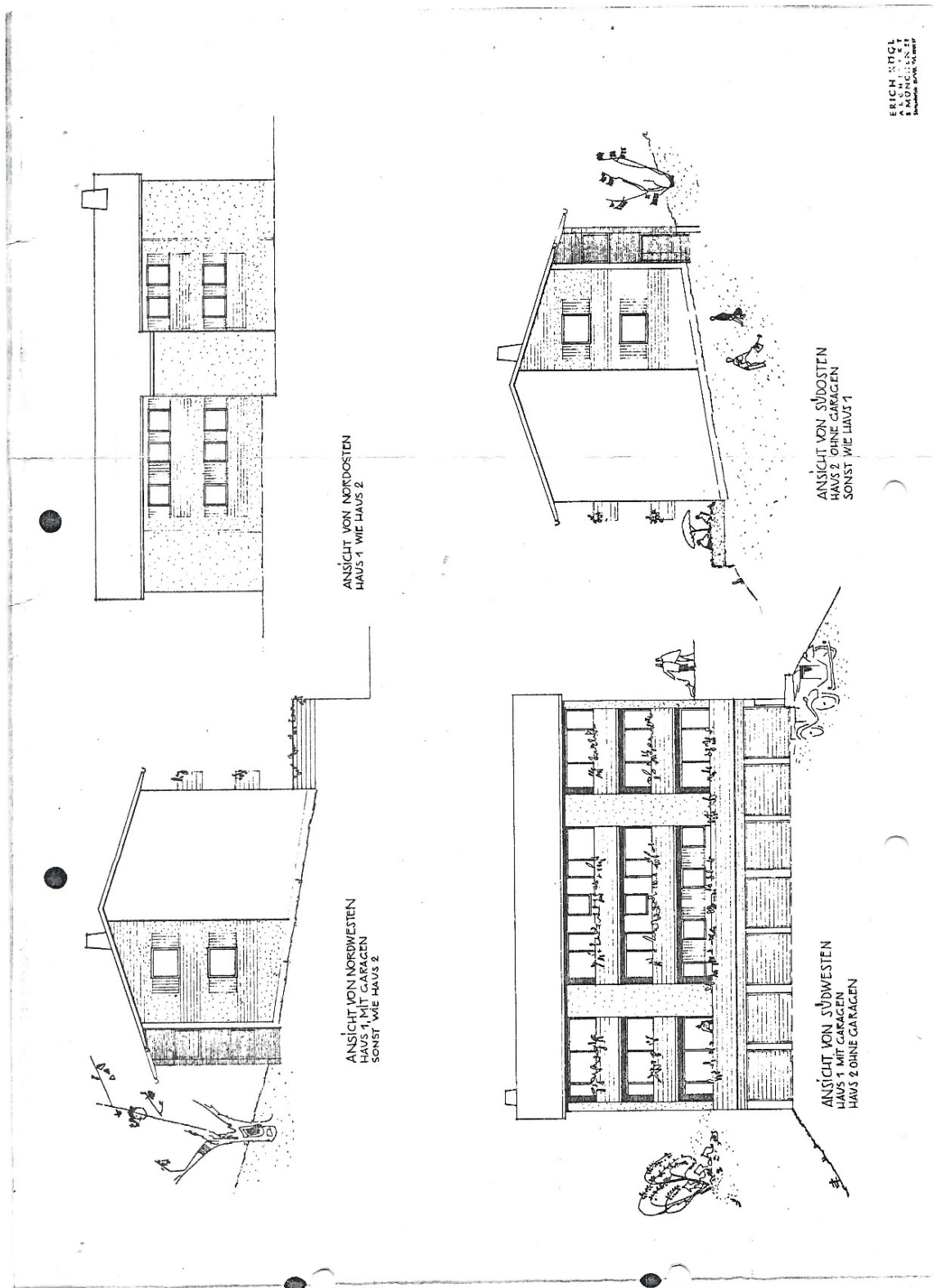


Hausansicht Haus № 3

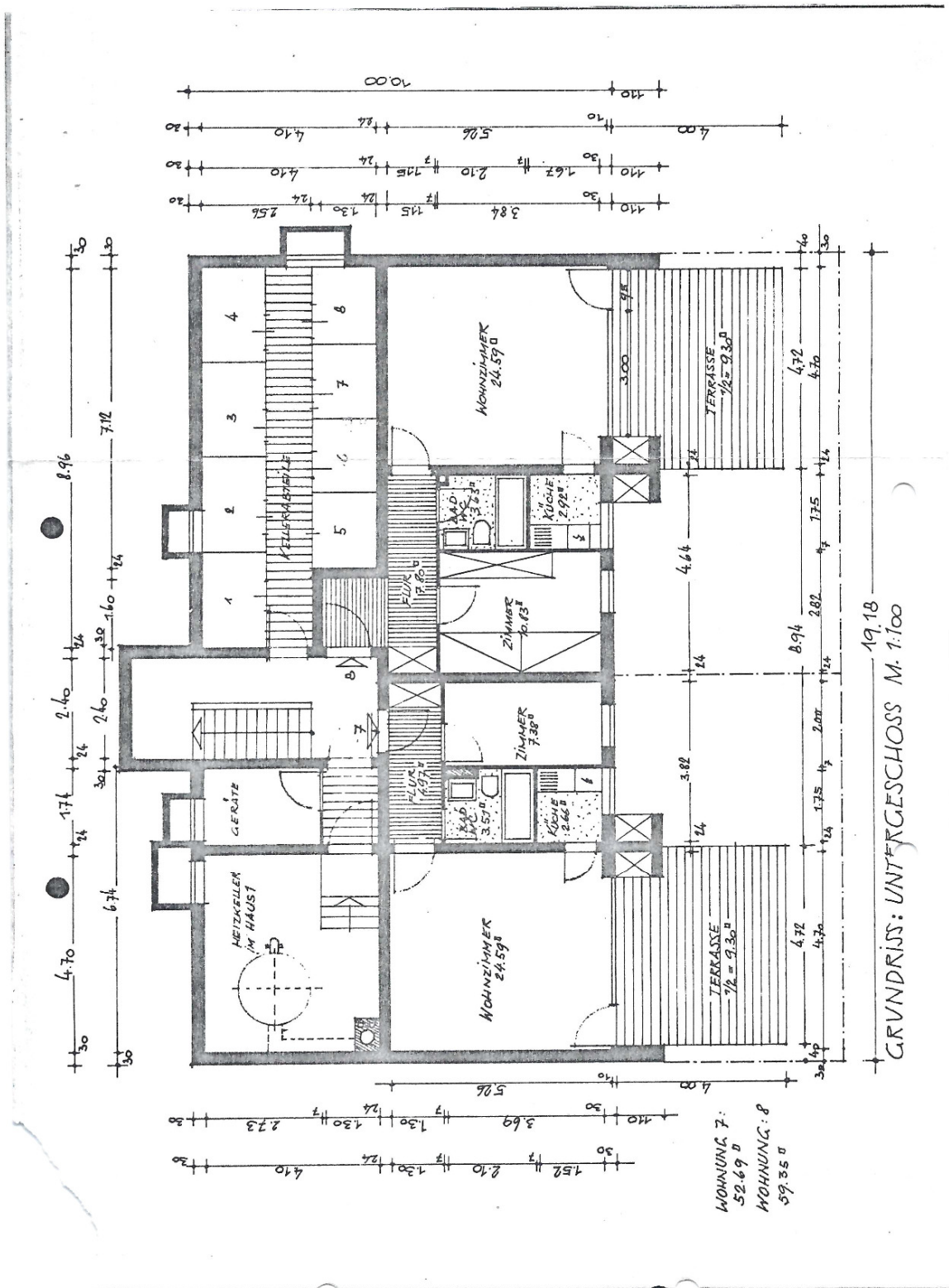
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

B A U B E S C H R E I B U N G

BAUSTOFFE UND KONSTRUKTIONEN

Ziegelmassivbauweise, Kellergeschoß Stampfbeton. Umfassungswände des Erd - und 1. Obergeschoßes 30 cm, Wöhrungstrennwände 24 cm, Raumzwischenwände und Umfassung der Installationszellen in 7 cm Leichtsteinen, Decken Stahlbeton 20 cm, Dachstuhl Holzkonstruktion.

WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ

Auf Wärme- und Schallschutz wird im ganzen Haus besonderen Wert gelegt. Die Kellerdecke bzw. Kellerböden werden gegen das Erdgeschoß durch Einlage von Dämm- oder verstärkten Glaswollmatten isoliert, Installations-schlitze mit Isoschaum ausgespritzt, Schwimmbader Einkornertrich in allen Wohnungen auf Glaswollgedämm-schicht.

DECKEN UND WÄNDE

Fassaden verputzt und gekalkt, Decken und Wände aller Wohnräume 3-lagig glatt geputzt. Bäder 9 Fliesenreihen hoch, Treppenhauswände Plastikanstrich.

FENSTER

Fenster und Fenstertüren Verbundsystem, beste Holzkonstruktionen. Beschläge Aluminium eloxiert, Fenster teilweise Dreh-Kipp-Beschläge. Balkontüren Hebetüren. Fenster und Türen innenseitig gespachtelt, gestrichen und lackiert, außenseitig gestrichen und lackiert. Fensterbänke in Jura-Marmor gelb gebändert. Untergeschoß Wohnungsinnenfenster Rolläden.

TÜREN

Durchgehend glatte Sperrholztüren, teilweise Verglasung. Wohnungseingangstüren Spion und Briefschlitz. Hauseingangstüre Glaskonstruktion.

GLASARBEITEN

Alle Fenster und Balkontüren 4/4 Bauglas, Innentüren Linienglas, senkrecht gerillt. Hauseingang Drahtornamentglas, Kellerfenster Gußdrahtglas.

Exposé - Grundrisse

FUSSBÖDEN

Wohnzimmer: Eichenparkett in Kleinmosaik; Schlafzimmer, Küchen, Dielen und Flure: Kunststoffböden, Fabrikat Dunloplan o.ä. ; Bäder: graugelbe Porphyriplatten 10/10 cm.

TREPPENHAUSBÖDEN

Gelber gebänderter Jura - Marmor, Wandsockel Schieferausführung.

KÜCHEN UND BÄDER

Komplette Einbauküche in guter Ausführung mit 3-Platten Elektroherd und Backrohr sowie Doppelspüle. Bäder: Einbauwanne, hochwertiges Kristallporzellanwaschbecken, Klosettschüssel, Verchromte Amaturen.

ELEKTROINSTALLATION

Je Raum 2 - 3 Schukosteckdosen, 1 Deckenbrennstelle. Wohnräume Serienschalter, Flure Wechselschaltleitung. Bad 1 Wandleuchte, 1 Schukosteckdose. Klingelanlage sowie Türöffner; eigene Herdleitung.

AUSSENANLAGEN

Alle Gehwege und Garagenzufahrten innerhalb des Grundstückes werden erstellt.
Die restliche Grundstücksfläche wird begrünt u. soweit erforderlich bepflanzt. Der Altbaumbestand wird weitgehend geschont.

BESONDERES

Vollautomatische Zentralölheizung mit Warmwasserversorgung. Jeder Heizkörper und jede Warmwasserzapfstelle erhalten Zähler. Gemeinschaftsantenne - auch für Fernsehen. Telefonleerrohre. Kellerabteil für jede Wohnung. Waschküche wird nicht vorgesehen.

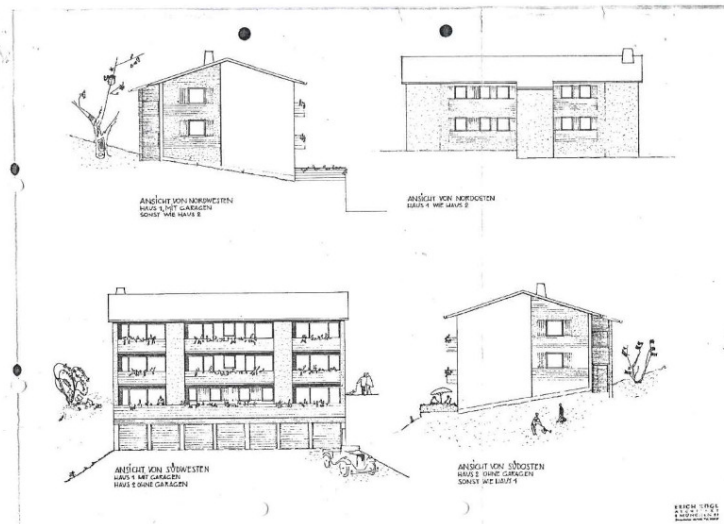
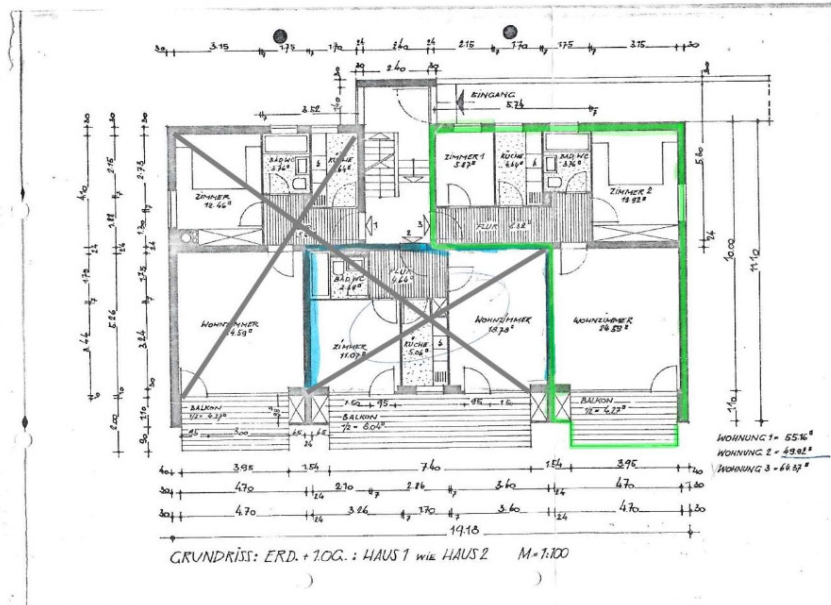
Der Bauherr behält sich Änderungen vor!

Exposé - Grundrisse

Kerstin Rahaus

GA-Nr. 17022025Rah

Anlage 5: Grundrissplan Whg. 1. OG links und Hausansichten (vgl. Punkt 3.4.1)

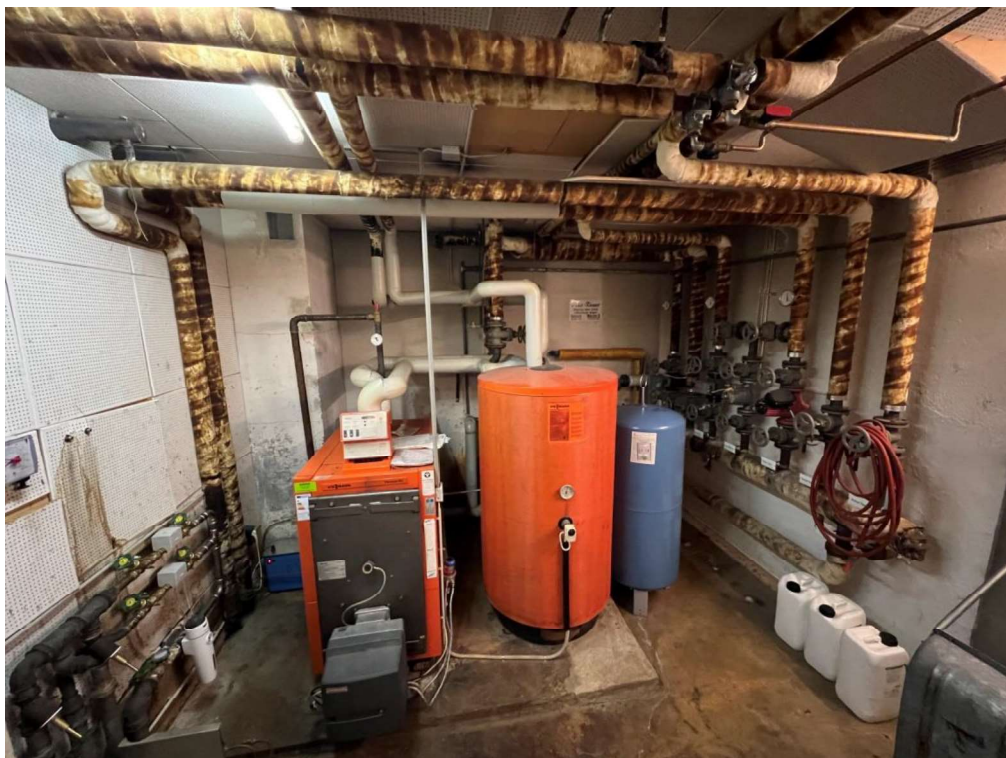


Exposé - Anhänge

1. Waschkeller
2. Mietvertrag befristet
- 3.



Waschkeller (Gemeinschaftseigentum - (GE)) (Foto 15)



Heizungskeller (Foto 16)



Vermietung von Ferienwohnungen

Wer ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung sein Eigen nennt, wird sich früher oder später mit der Frage auseinandersetzen, ob diese zur Vermietung angeboten wird. Soll dies geschehen, kann es als Privatvermietung oder in Form eines Reisevertrags erfolgen. Je nachdem, wie die Vermietung betrieben wird, gelten unterschiedliche gesetzliche Rahmenbedingungen, die der Eigentümer zu beachten hat. Dieses Infoblatt enthält Hinweise zur Privatvermietung von Ferienhäusern.

Die Ausnahme: Abschluss eines Reisevertrages

Vermieter von Ferienwohnungen können als Reiseveranstalter behandelt werden, wenn sie mindestens zwei touristische Einzelleistungen (z. B. eine Ferienwohnung und ein umfangreiches Wellnessprogramm oder ein Abendessen mit Service) zum Komplettpreis anbieten. Aber auch dann, wenn der Eigentümer nur seine Ferienwohnung zu Reisezwecken anbietet, kann er als Reiseveranstalter angesehen werden. Voraussetzung ist, dass der Anbieter bestimmte Urlaubsfreuden oder Erholung verspricht. Dies bietet der private Eigentümer regelmäßig nicht an, sondern überlässt dem Reisenden lediglich seine Ferienwohnung gegen Zahlung der vereinbarten Miete.“

Der Regelfall: Vermietung „von Privat“

In den häufigsten Fällen liegt bei der Vermietung von Ferienwohnungen eine Privatvermietung vor. Für Eigentümer einer Ferienimmobilie, die diese saisonal vermieten, gelten regelmäßig die Vorschriften des Mietrechts. Dies bedeutet im Einzelnen:

a) Vertragsabschluss

Verträge über Ferienwohnungen können formfrei, also auch mündlich, abgeschlossen werden. Um Missverständnisse zu vermeiden, empfiehlt Haus & Grund den Abschluss von schriftlichen Mietverträgen. Damit können insbesondere die Höhe der Miete und des Mietzeitraumes eindeutig geregelt werden. Dies schafft Rechtssicherheit und vermeidet Streitigkeiten. Bei Abschluss eines schriftlichen Vertrages muss auf die genaue Bezeichnung von Vermieter und Mieter geachtet werden. Sind mehrere Personen Eigentümer einer Ferienwohnung, so sind alle als Vertragspartner aufzulisten. Vermietet der Eigentümer das Mietobjekt an mehrere Mieter, so sind ebenfalls alle in dem Vertrag aufzuführen.

Der Vertrag sollte folgende Angaben enthalten: die wesentlichen Eigenschaften der Wohnung, Identität, Anschrift und Telefonnummer (ggf. Faxnummer) der Vertragsparteien, Höhe der Miete sowie ggf. zusätzlich anfallende Steuern und Abgaben, Vereinbarungen über Kautions und sonstige kostenpflichtige Zusatzleistungen (Reinigung, Bettwäsche etc.), Vertragsbeginn und Vertragsdauer (fester Termin bzw. fester Zeitraum), Zahlungsmodalitäten (sowie ggf. Gebühren für die Verwendung eines bestimmten Zahlungsmittels, Bestehen des gesetzlichen Mängelhaftungsrechts (Mietminderung, Schadensersatz etc.), Anzahlung, Stornierungsbedingungen und Fristen.

b) Kein Widerrufsrecht des Mieters

Dem Mieter steht bei der Anmietung von Ferienwohnungen „von Privat“ kein gesetzliches Widerrufsrecht zu.

c) Stornierung durch den Mieter

Teilt der Mieter bei einer Privatvermietung dem Vermieter noch vor Antritt der Reise mit, dass er die Ferienwohnung nicht mehr mieten möchte, so hat der Vermieter mehrere Möglichkeiten vorzugehen:

Grundsätzlich kann die vereinbarte Miete vom Mieter verlangt werden. Eine Art Kündigungsmöglichkeit steht dem Mieter bei Privatvermietungen nicht zu. Allerdings hat der Vermieter grundsätzlich keinen Anspruch auf Zahlung der gesamten Miete. Vielmehr muss er sich die durch Kündigung ersparten Aufwendungen anrechnen lassen. Zu diesen Aufwendungen gehören etwa Kosten für die nicht notwendige Endreinigung, nicht gebrauchte Bettwäsche oder nicht verbrauchten Strom etc. Besteht der Vermieter auf Zahlung, darf er die Wohnung nicht an jemand anderen vermieten. Anderenfalls muss sich der Vermieter die Zahlung aus der Ersatzvermietung ebenfalls als ersparte Aufwendung anrechnen lassen. Um Streitigkeiten zu vermeiden, empfiehlt Haus & Grund, eine vertragliche Kündigungsregelung aufzunehmen. Zugleich sollte geregelt werden, wie viel von der ursprünglichen Miete im Kündigungsfall (gegebenenfalls in Abhängigkeit vom Kündigungszeitpunkt gestaffelt) zu zahlen ist.

Vermietung von Ferienwohnungen

Um dem Mieter entgegenzukommen, kann der Vermieter versuchen, einen Ersatzmieter zu finden. Dieser Versuch sollte vor allem dann unternommen werden, wenn der Vermieter diesem Mieter künftig die Wohnung erneut vermieten möchte (Dauergäste). Haus & Grund empfiehlt, solche Eventualitäten in den Vertrag aufzunehmen.

Der Mieter hat nur dann eine Kündigungsmöglichkeit, wenn sogenannte höhere Gewalt, also z. B. eine Lawinen- oder Überflutungsgefahr zu erwarten ist, oder ein derart erheblicher Mangel vorliegt, dass ein Verbleib für den Mieter als unzumutbar oder gesundheitsgefährdend eingestuft werden kann.

d) Anzahlung

Um kurzfristige Stornierungen zu vermeiden, empfiehlt es sich, vom Mieter zumindest eine Anzahlung zu verlangen. Den restlichen Betrag sollte der Mieter dann vor dem Einzug zahlen. Für Schäden, die während der Überlassung an der Mietsache entstehen, ist es angezeigt, eine zusätzliche Kautions zu verlangen.

e) Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters

Der Vermieter kann dem Mieter fristlos kündigen, wenn eine erhebliche Verletzung vertraglicher Mieterpflichten vorliegt, sodass dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, die Ferienwohnung weiter zur Verfügung zu stellen. Dies ist vor allem bei außergewöhnlichen Störungen des Hausfriedens oder bei mutwilliger Beschädigung des Mietobjektes der Fall. Möchte der Vermieter Schadensersatz gegen den Mieter wegen einer Beschädigung geltend machen, sollte er die Schäden am besten mit Fotos dokumentieren und sich schriftlich mit dem Mieter in Verbindung setzen und gegebenenfalls im gegenseitigen Einvernehmen eine Lösung finden.

f) Beachtung der Verkehrssicherungspflichten

Der Vermieter ist verpflichtet, als Eigentümer das Mietobjekt in einem verkehrssicheren Zustand zu halten, um eventuelle Gefahren zu vermeiden. Werden Gefahrenstellen nicht beseitigt, kann dies zu einer Schadensersatz- und Schmerzensgeldpflicht führen. Diese Pflicht umfasst nicht nur die Ferienwohnung selbst, sondern ebenfalls die dazugehörigen Gartenanlagen. Zum Beispiel muss in den Wohngebäuden darauf geachtet werden, dass keine Rutschgefahr durch Feuchtigkeit oder rutschige Teppiche besteht. Die Räume sollen über eine ausreichende Beleuchtung verfügen und Treppen ein Geländer aufweisen. Der Vermieter muss dafür Sorge tragen, bei Schnee- und Eisglätte zu streuen, und auf die Bepflanzungen im Gartenbereich hinsichtlich möglicher Umsturz- oder Abbruchgefahr achten und unter Umständen Bäume oder Äste beseitigen. Ratsam ist es in häufigen Fällen, z. B. mit anderen Eigentümern eine Verwaltung oder eine Hausmeisterdienstleistung für das Mietobjekt zu veranlassen und eine passende Versicherung abzuschließen.

g) Steuerrechtliche Aspekte

Es ist ratsam, sich auch mit den steuerlichen Aspekten bei der Vermietung von Ferienwohnungen zu befassen. Zu beachten ist, dass im Falle einer gewerblichen Vermietung Einkünfte unter Umständen zusätzlich der Gewerbesteuer unterfallen. Bei einer teilweise selbst genutzten, teilweise vermieteten Ferienwohnung sind besondere steuerliche Regelungen zu beachten.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.



Anlage 4: Fotodokumentation



Vorderansicht (Foto 1)



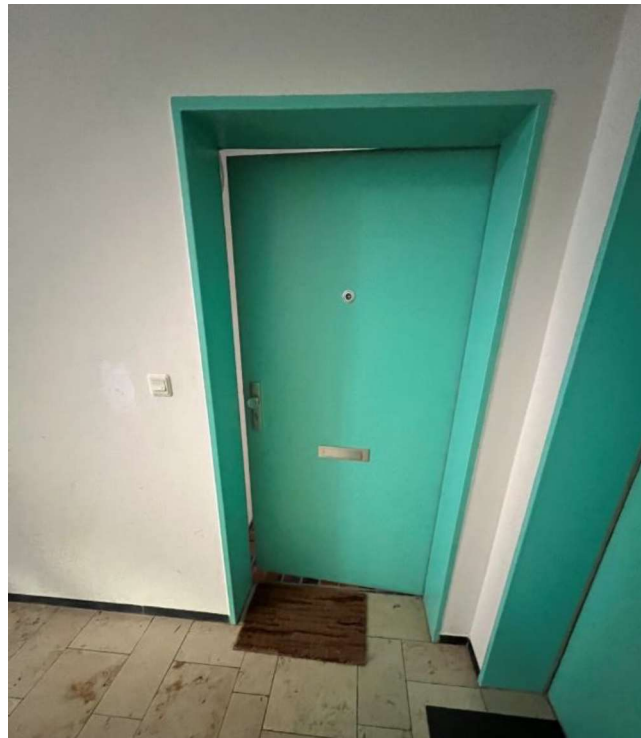
Rückansicht (Foto 2)



Seitenansicht (Foto 3)



Rückansicht Whg. 1. OG links (Foto 4)



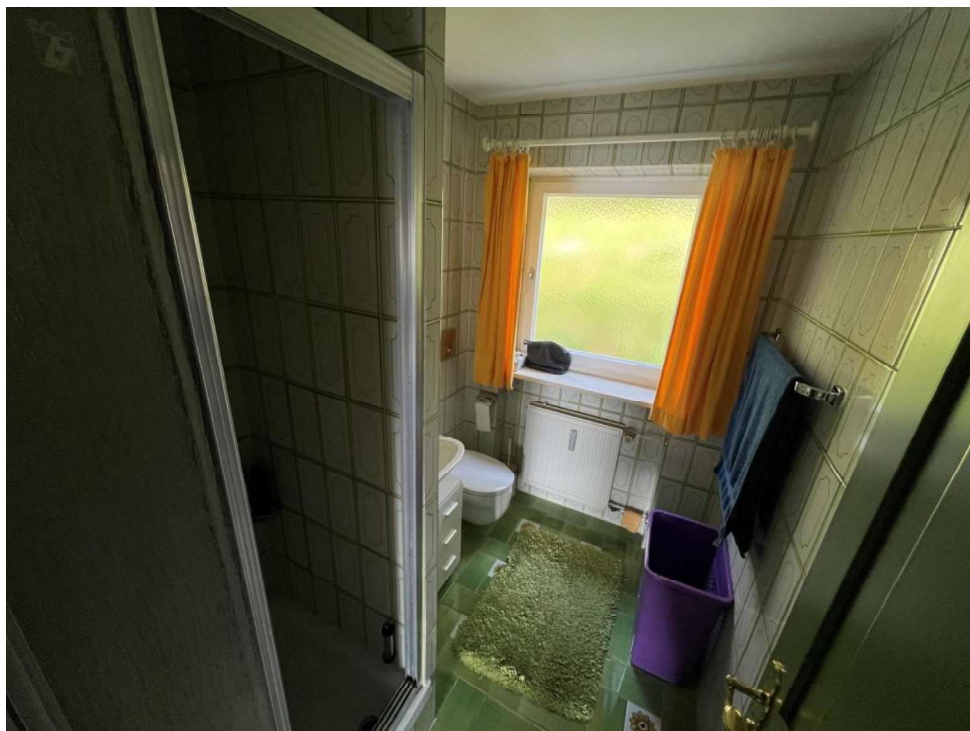
Wohnungseingangstür (Foto 5)



Flur (Foto 6)



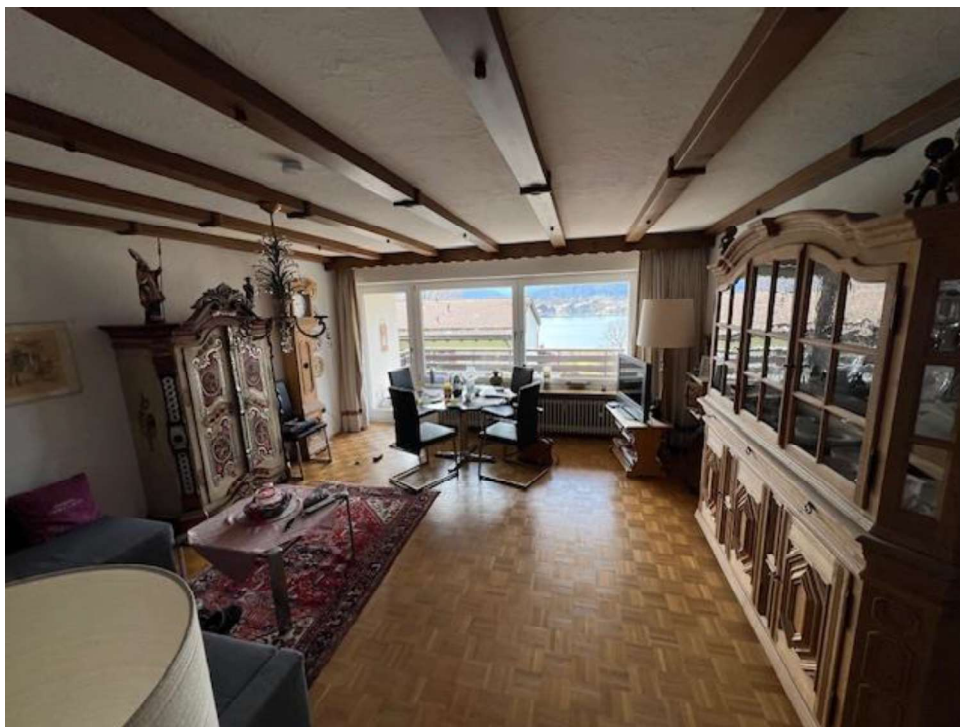
Zimmer/Büro (Foto 7)



Duschbad (Foto 8)



Küche (Foto 9)



Wohn- und Esszimmer (Foto 10)



Balkon (Foto 11)



Blick vom Balkon (Foto 12)