

Exposé

Erdgeschosswohnung in Tegernsee komplett möbliert, ruhig & zentral



Objekt-Nr. **OM-461695**
Erdgeschosswohnung

Vermietung: **995 € + NK**

Ansprechpartner:
Diane Aguetta

83684 Tegernsee
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	1.990 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,50	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	38,00 m ²	Zustand	saniert
Nutzfläche	1,30 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Herzen von Tegernsee & ruhig gelegen

Möblierte 1,5 Zimmer-Wohnung in kernsanierte Wohnanlage.

Zweitwohnsitz möglich

Diese gut instand gehaltene und voll möblierte Wohnung mitten in Tegernsee bietet auf ca. 38 m² Wohnfläche ein außergewöhnliches Wohnambiente

für höchste Ansprüche.

In exklusiver und zugleich ruhiger Wohnlage genießen Sie die zentrale Lage sowie die unmittelbare Nähe zum Seeufer, das Sie in nur wenigen Gehminuten erreichen.

Eingangsbereich

Schon beim Eintreten in diese außergewöhnliche Wohnung erkennt man die Exklusivität. Alle Räume sind von der großzügigen Diele erreichbar.

Äußerst praktisch ist der Abstellbereich mit Einbauschränk im Flur. Er bietet ausreichend Platz, um, Schuhe, Mantel und auch Haushaltsutensilien griffbereit und zugleich optisch dezent verstaut

unterzubringen.

Wohnraum

Der offene Wohn- und Essbereich mit

Westausrichtung schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Die Abendsonne verleiht dem Raum eine besondere Wohnqualität.

Der Essplatz in unmittelbarer Nähe der Küche bietet ausreichend Platz für Sie und Ihre Gäste.

Sowohl vom Sofa als auch vom Essplatz aus können Sie bequem fernsehen, da der Fernseher auf einer schwenkbaren Halterung montiert ist. So lassen sich

Ihre Abende flexibel und abwechslungsreich gestalten.

Küche

Die modern gestaltete Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Der auf ergonomischer Körperhöhe eingebaute Backofen ermöglicht eine komfortable und rüchenschonende Handhabung. Das Cerankochfeld bietet ideale Voraussetzungen für die schnelle und

unkomplizierte Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte.

Der Siemens Kühlschrank (Einbau 2023) mit Gefrierfach befindet sich in unmittelbarer Nähe zum gegenüberliegenden Tresen und sorgt so für effiziente Arbeitsabläufe bei der Vorbereitung.

Eine Anschlussmöglichkeit für einen Geschirrspüler ist ebenfalls vorhanden.

Schlafbereich

Die Schlafnische mit dem stilvollen Raumteiler schafft einen besonders harmonischen und geschützten Rückzugsort.

Außenliegende Metall-Raffstores in Führungsschienen sorgen für optimalen Sonnenschutz und ermöglichen eine angenehme Verdunkelung des Raumes – ideal für erholsamen Schlaf.

Die optische Abtrennung vom Wohnbereich erhöht Ihre Privatsphäre – ideal, wenn Sie Gäste empfangen.

Bad

Viele Details in diesem Bad steigern Ihren Komfort und Ihr Wohlbefinden. Das mit Tageslichtfenster komplett renovierte Badezimmer überzeugt mit:

- einer bodenebenen Dusche
- einem großzügigen Waschtisch aufliegend auf einer Marmorplatte und Regalsystem
- einer geräumigen Echtglas- Regendusche mit Unterputzarmaturen
- großer Badspiegel
- Elektr. Fußbodenheizung
- harmonisch abgestimmtes Designfliesenkonzept
- Unterputz Digital-Radio

Einen besonderen Akzent setzt der an das

Heizsystem angeschlossene, 80 cm breite Design Handtuchrockner, der Komfort und modernes Design harmonisch verbindet.

- Der Waschtrockner von AEG rundet das Angebot ab und erleichtert Ihnen den Alltag auf angenehme Weise.

Gäste WC

Eine weitere Besonderheit ist das separate Gäste WC –in kleineren Wohneinheiten eine echte Seltenheit.

- Das wandhängende Tiefspül-WC ermöglicht eine besonders einfache und hygienische Reinigung.
- Ein hochwertiges Porzellan-Waschbecken mit Warm- und Kaltwasserarmatur rundet die

Ausstattung harmonisch ab.

Keller

Zu dieser Wohnung gehört ein abspergbares Kellerabteil mit einer Nutzfläche von 1,32 m², das Sie bequem mit dem Fahrstuhl oder über den hinteren Eingangsbereich direkt von Ihrem Außenstellplatz aus erreichen.

PKW-Stellplatz

Ein der Wohnung zugeordneter und leicht

zugänglicher Außenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Fahrradstellplatz

Ein praktischer Außen-Fahrradabstellbereich rundet das Angebot ab.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

1,5-Zimmer ETW Wohnfläche ca. 38 m² + ca. 1,3 m² Nutzfläche (Keller)

Wohnung inklusiv der kompletten Möblierung

ETW im Erdgeschoss (von insgesamt 4. Stockwerken)

Kaltmiete 995,-€ / Monat zzgl. PKW-Außenstellplatz 60,-€ / Monat

Gesamt Kaltmiete 1.055,-€ / Monat

Nebenkosten 150,- € / Monat

Lage

Sie wohnen in ruhiger Lage und dennoch nur ca. 5 Gehminuten vom Tegernseer Strand sowie der Seepromenade entfernt. Ihr Zuhause befindet sich in absoluter A-Lage von Tegernsee. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie zahlreiche Restaurants erreichen Sie bequem zu Fuß.

Auch die aus München werden.

kommende Bahnlinie mit der Endstation Bahnhof Tegernsee liegt nur etwa 5 Gehminuten von Ihrer Wohnung entfernt – ohne dass Sie von Zugverkehr oder Bahnhofslärm beeinträchtigt Die Verkehrsanbindung zu den internationalen Flughäfen München, Salzburg und Innsbruck sowie nach Österreich, Italien und in die Schweiz ist ebenfalls hervorragend.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnraum komplett möbliert

Exposé - Galerie



Küche mit Frühstückstresen



Küche mit Frühstückstresen

Exposé - Galerie



gemütliches Frühstück



Schlafbereich

Exposé - Galerie



Schlafbereich



Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Handtuch- und Waschtrockner

Exposé - Galerie



Gäste WC-Eingangstür



Gäste WC

Exposé - Galerie



Flur



Flur mit großem Schrank

Exposé - Grundrisse



2D Grundriss



3D Grundriss