

Traubing/Tutzing – Tutzing

Licht, Luft & Lebensqualität: Großzügige Doppelhaushälfte in Tutzing / Traubing

????????? ??????????: 25036036



www.von-poll.com

???? ??????: 1.050.000 EUR • ??????????: ca. 187,69 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 517 m²

??????? ???????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

?? ??? ??????

???????? ??????????	25036036
???????????	ca. 187,69 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	5
????????????? ???	3
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1995
????? ?????????????	2 x ???????

????? ???????	1.050.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
?????????	???????
??????????????	
?????????????????????	ca. 84 m ²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

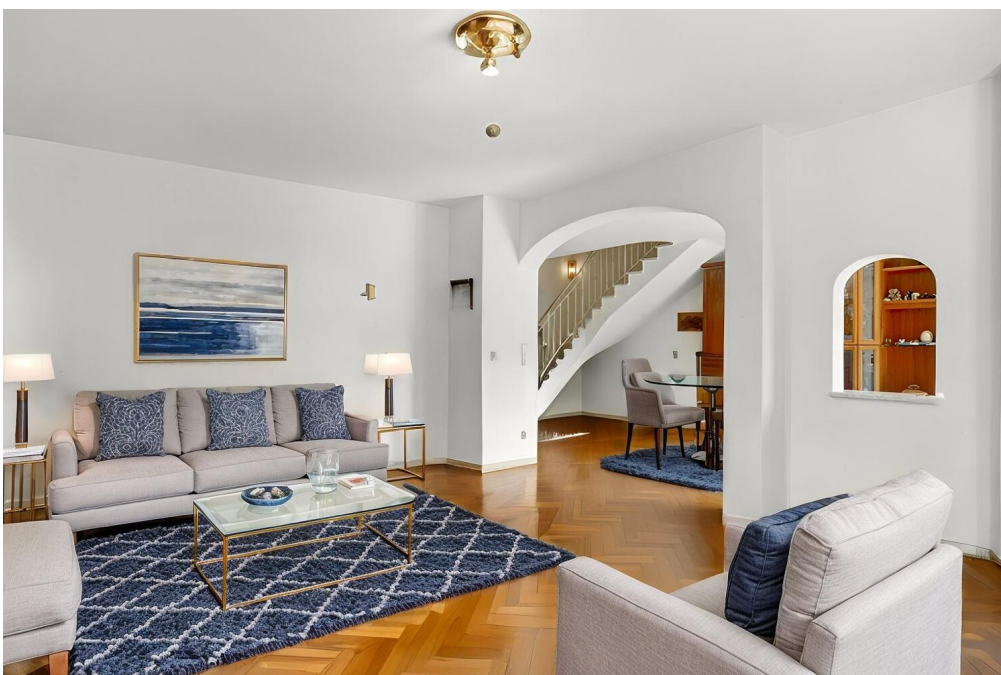
???????? ??????????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	87.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	11.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

???????? ?????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

?? ???????



??????? ?????????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

?? ????????



???????? ??: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

?? ???????



???????? ?????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

?? ???????



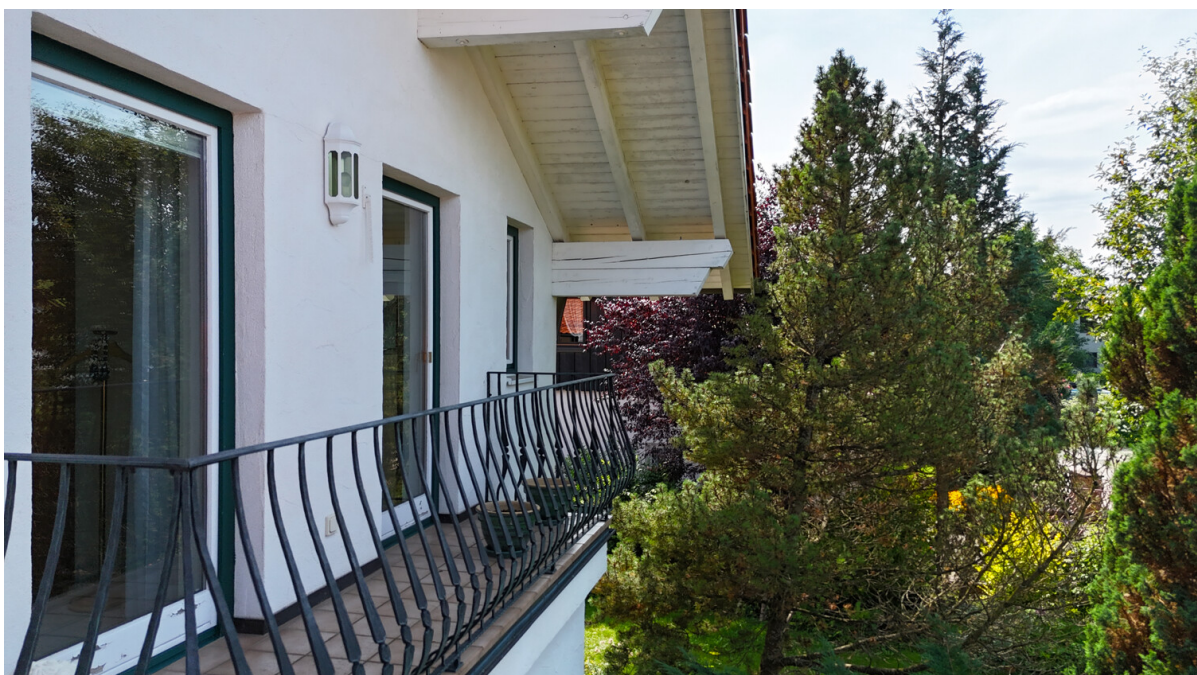
???????? ??????????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

?? ?????????



???????? ?????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

?? ???????



??????? ?????????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

?? ????????



???????? ?????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

?? ???????



???????? ?????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

?? ???????



???????? ?????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

?? ???????



??????? ???????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

?? ????

VP

VON POLL
FINANCE

WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,67% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,58% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,51% p.a.	3,61% p.a.
10 Jahre	3,58% p.a.	3,67% p.a.
30 Jahre	4,20% p.a.	4,30% p.a.

Stand 01.09.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima

2

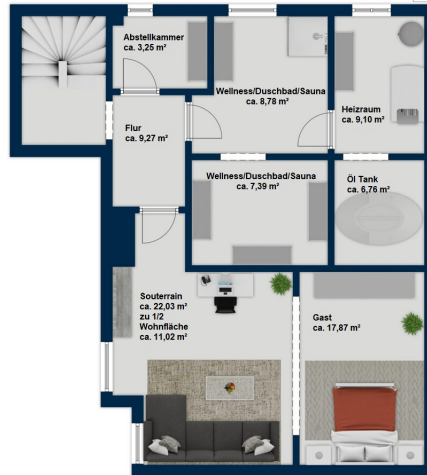
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

??????? ???????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

??? ?????? ?????????

In Traubing, einem ruhigen Ortsteil von Tutzing, steht diese großzügige Doppelhaushälfte, die auf drei Ebenen viel Platz für die ganze Familie bietet. Mit fünf Zimmern, zwei Balkonen, einer sonnigen Terrasse und einem weitläufigen Süd-West-Garten verbindet das Haus durchdachte Funktionalität mit Wohnkomfort. Das Haus zeichnet sich durch eine hervorragende Architektur und Grundrissplanung aus.

Das sehr helle und großzügige Wohnzimmer überzeugt durch seine Fensterfronten und die eleganten Schiebetürelemente, die den Zugang zur Terrasse und in den sonnigen Garten ermöglichen. Die Süd-West-Ausrichtung sorgt hier für Licht und Sonne bis in die Abendstunden.

Der Essbereich ist räumlich vom Wohnzimmer getrennt.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte: Das Elternschlafzimmer mit Balkon nach Westen, das Kinderzimmer ebenfalls mit einem Zugang zum Westbalkon sowie ein weiteres Zimmer, welches sich hervorragend als Arbeitszimmer oder als Ankleide nutzen lässt. Besonders hervorzuheben ist das sehr großzügige Badezimmer, das mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet ist. Ergänzt wird die Etage durch ein zusätzliches WC sowie einen kleinen, praktischen Wirtschaftsraum.

Im Untergeschoss (Souterrain) eröffnet sich ein weiterer, äußerst vielseitiger Bereich des Hauses. Hier befindet ein sehr großes Schlafzimmer, das sich bei Bedarf sogar in mehrere Räume aufteilen lässt. Ein eigenes Duschbad macht diesen Teil des Hauses fast zu einer eigenständigen Wohneinheit – perfekt für Gäste, Jugendliche, Wellnessbereich oder zur Nutzung als selbständige Einliegerwohnung (derzeit keine Küche vorhanden).

Zwei zusätzliche Kellerräume bieten viel Stauraum, außerdem stehen ein großer Haushaltsraum sowie ein separater Heizungs- und Technikraum zur Verfügung. Das Souterrain kann vom Haupthaus getrennt betreten werden (eigenes Treppenhaus).

Die geräumige Garage bietet Platz für zwei Autos und zusätzlich Raum für Fahrräder, Motorrad, Werkbank oder Sportgeräte. Zusätzlich ist in dieser Dachspeicher vorhanden. Über die Garage können Sie direkt das Haus betreten (Flur zum Souterrain).

Mit dieser Aufteilung vereint die Doppelhaushälfte in Tutzing alles, was modernes Wohnen braucht: Helle und einladende Räume, flexible Nutzungsmöglichkeiten, einen

sonnigen Garten mit Süd-West-Ausrichtung und praktische Nebenräume, die den Alltag erleichtern. Besonders der untere Bereich mit seinem großzügigen Schlafzimmer und eigenem Bad bietet Potenzial – sei es als Gästebereich, Homeoffice oder sogar als Einliegerwohnung.

???????? ??????????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

???????????????? ???? ??????????

Erdgeschoss:

Doppelgarage mit direkter Zugangsmöglichkeit ins Haus

Eigenes Treppenhaus zu den Räumen im Souterrain

Praktischer Abstellraum / Garderobe

Gäste-WC

Große Küche

Essbereich mit Übergang in das sehr großzügige und helle Wohnzimmer

Zugang zur Terrasse & Garten (Süd-West-Ausrichtung)

Obergeschoss:

Elternschlafzimmer mit West-Balkon

Kinderzimmer mit Zugang zum West-Balkon

Weiteres Zimmer (Arbeitszimmer / Ankleide)

Großzügiges Badezimmer (Wanne & separate Dusche)

Separates WC

Wirtschaftsraum

Untergeschoss (Souterrain):

Großes Schlafzimmer (teilbar in 2 Räume)

Eigenes Duschbad ? eigenständige Wohneinheit (Gäste / Jugendliche /

Einliegerwohnung - derzeit ist keine Küche ausgeführt), getrennter Zugang vom Haupthaus möglich.

2 Kellerräume, Haushaltsraum, Heizungs- & Technikraum

Garage: Doppelgarage mit Platz für Autos, Fahrräder, Werkbank, Sportgeräte und zusätzlichem Dachspeicher.

??????? ???????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

??? ??? ??? ???????????

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in einer idyllischen Wohnlage im charmanten Ortsteil Traubing der Gemeinde Tutzing, eingebettet in die malerische Voralpenlandschaft des Starnberger Fünf-Seen-Lands. Die Lage überzeugt durch ihren dörflich geprägten Charakter mit hohem Erholungswert sowie einer harmonischen Mischung aus Natur, Ruhe und gut ausgebauter Infrastruktur.

Die Straße, in der sich das Grundstück befindet, ist eine ruhige Anliegerstraße mit wenig Durchgangsverkehr – ideal für Familien, Ruhesuchende und naturverbundene Menschen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und einer freundlichen, gewachsenen Wohnstruktur. Trotz der naturnahen Umgebung besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Der nächstgelegene S-Bahnhof Feldafing ist mit dem Auto oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Von dort verkehrt die S-Bahn-Linie S6 sowie der Regionalverkehr regelmäßig Richtung München. Die Fahrtzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof beträgt mit der Bahn etwa 35 bis 40 Minuten. Mit dem Auto erreicht man das Münchner Stadtzentrum je nach Verkehrslage in etwa 45 bis 60 Minuten. Ebenso ist die Stadt Weilheim kurzfristig erreichbar.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Bundesstraße B2 sowie die A95 und A96 ist die Landeshauptstadt schnell erreichbar. Der internationale Flughafen München liegt rund 75 Kilometer entfernt und ist mit dem Auto in etwa einer Stunde zu erreichen. Alternativ besteht eine Verbindung mit der Bahn über München, mit einer Gesamtfahrtzeit von etwa 90 Minuten.

Im nahegelegenen Ortskern befinden sich Supermärkte, Bäcker, Metzger sowie Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in Tutzing und Umgebung. Ergänzt wird dies durch Arztpraxen, Sportvereine und gastronomische Angebote in unmittelbarer Nähe.

Für Golfbegeisterte Personen ist der Golfclub Tutzing nur einen Katzensprung entfernt. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: Ob ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren oder Badeausflüge – die nahegelegenen Wälder, Wiesen und der Starnberger See laden zu vielfältigen Aktivitäten in der Natur ein. Auch kulturell hat die Region mit Museen, Musikveranstaltungen und historischen Sehenswürdigkeiten einiges zu bieten.

Insgesamt bietet die Doppelhaushälfte eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Anbindung und attraktiver Infrastruktur – ideal für alle, die eine ruhige Lage mit hoher Lebensqualität im oberbayerischen Raum suchen.

??????? ???????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 87.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25036036 - 82327 Traubing/Tutzing – Tutzing

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com