



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Kensington-Exklusiv-ZFH Tegernsee/Leeberg mit Seeblick



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_662	<b>Datum:</b>	29.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Ort:</b>	83684 Tegernsee / Leeberg	<b>Wohnfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.529,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

## Preise:

---

**Provision:** 3,57% inkl.Mwst.

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2032-07-19
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1960
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	111.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Jürgen Lenhardt
<b>Straße:</b>	Wolfratshauerstrasse 181	<b>Ort:</b>	81479 München
<b>Telefon:</b>	0049 1726292601	<b>Faxnummer:</b>	089 54858080
<b>E-Mail:</b>	juergen.lenhardt@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Entdecken Sie dieses charmante, renovierungsbedürftige Zweifamilienhaus in Hanglage mit atemberaubendem Seeblick! Ideal für Handwerker oder Familien, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen und es nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Das Zweifamilienhaus, welches auch als Einfamilienhaus genutzt werden kann, befindet sich in einer idyllischen Hanglage hoch über dem Tegernsee.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 6 Zimmer. Die gemütlichen Wohnräume sind mit klassischen Kachelöfen ausgestattet, die für eine behagliche Atmosphäre sorgen und im Winter wohlige Wärme spenden. Das Gebäude besticht durch eine solide Bausubstanz und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

## Lage:

---

Die Stadt Tegernsee liegt malerisch am Ostufer des gleichnamigen Sees in den Bayerischen Alpen und gehört zum Landkreis Miesbach in Oberbayern. Der Ort ist nicht nur durch seine beeindruckende natürliche Umgebung, sondern auch durch seine kulturelle Bedeutung und seine historischen Sehenswürdigkeiten bekannt.

### Geschichte und Kultur

Tegernsee hat eine reiche Geschichte, die bis ins 8. Jahrhundert zurückreicht, als das Benediktinerkloster Tegernsee gegründet wurde. Dieses Kloster spielte eine bedeutende Rolle in der Entwicklung der Region und ist heute als Schloss Tegernsee bekannt, das als kulturelles Zentrum und touristische Attraktion dient. Das Schloss beherbergt auch eine der ältesten Brauereien Deutschlands, die Brauerei Tegernsee, die für ihre traditionellen bayerischen Biere berühmt ist.

### Sehenswürdigkeiten

Zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten in Tegernsee gehören:

Schloss Tegernsee: Das historische Gebäude, ehemals ein

Benediktinerkloster, ist heute ein Schloss und beherbergt eine Brauerei sowie kulturelle Veranstaltungen.

Tegernseer Pfarrkirche St. Quirin: Diese beeindruckende Barockkirche stammt aus dem 17. Jahrhundert und ist ein bedeutendes religiöses und kulturelles Wahrzeichen der Stadt.

Seepromenade: Die malerische Promenade am Seeufer lädt zu entspannten Spaziergängen ein und bietet zahlreiche Cafés und Restaurants mit Blick auf den Tegernsee.

### Freizeit und Erholung

Tegernsee ist ein beliebtes Ziel für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Die Stadt bietet Zugang zu zahlreichen Wanderwegen in den umliegenden Bergen und ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die Natur. Im Winter ist Tegernsee ein beliebter Ort für Wintersportarten wie Skifahren und Langlaufen.

### Kulinarisches und Traditionen

Die Region um Tegernsee ist bekannt für ihre kulinarischen Spezialitäten, darunter traditionelle bayerische Küche mit Gerichten wie Weißwurst, Schweinshaxe und Obatzda. Die lokale Gastronomie bietet eine Mischung aus gemütlichen

Wirtshäusern und gehobenen Restaurants, die lokale und internationale Küche servieren.

#### Anbindung und Erreichbarkeit

Tegernsee ist gut erreichbar, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Von München aus ist die Stadt über die Autobahn A8 oder mit der Bayerischen Oberlandbahn bequem zu erreichen. Die Fahrzeit beträgt etwa eine Stunde.

#### Fazit

Die Stadt Tegernsee bietet eine perfekte Kombination aus Natur, Kultur und Freizeitmöglichkeiten. Sie ist ein ideales Reiseziel für Besucher, die die Schönheit der Bayerischen Alpen erleben und gleichzeitig die Vorzüge einer historischen und kulturell reichen Stadt genießen möchten. Mit ihrer malerischen Lage am Tegernsee und ihrer Vielfalt an Aktivitäten und Sehenswürdigkeiten ist Tegernsee ein Highlight der Region.

## Ausstattung:

---

- Einbauküche
- Zentralheizung Öl von 2011
- 2 Kachelöfen
- Bad 2018 renoviert
- weitere Renovierung notwendig
- Baujahr 1960, Erweiterung des Gebäudes 1980
- zusätzlicher nostalgischer Holzofen zum Kochen

## Sonstiges:

---

Den besten Eindruck dieser traumhaften Immobilien bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung. Für alle weiteren Fragen und der Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen unser Geschäftsführer Herr Jürgen Lenhardt persönlich unter 0172 - 6292601 zur Verfügung.

Provisionshinweis: 3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist 30 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

Hausansicht von Süd/West



Haus mit Grundstück



Eingangsbereich



Wohn/Essbereich mit Kachelofen



Wohnbereich mit Zugang Balkon



Wohnbereich von der Küche aus gesehen



Wohnbereich mit Seeblick



Küche mit Blickrichtung Flur



Küche



Schlafzimmer mit Balkon



Bad



Balkon mit Seeblick



Balkon mit Seeblick



Balkon



Terrasse mit Seeblick



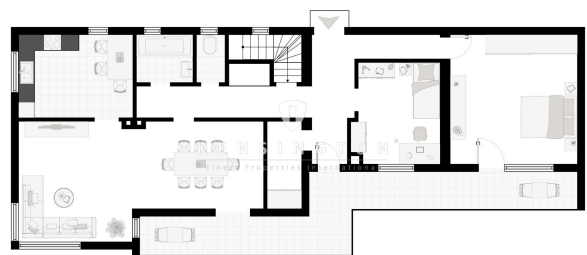
Terrasse mit Blickrichtung zum Berg



Terrasse Blickrichtung Osten



Grundriss EG



Grundriss UG

