

REAL ESTATE
SLOGAN GOES HERE

EXPOSÉ

EINFAMILIENHAUS · KAUFANGEBOT

Modernes Familienhaus mit Alpenblick am Starnberger See

SEEROSENHANG 7

82327 Tutzing

Real Estate

Blumenstraße 3 · 82327 Tutzing
T 089 809 18 200
kontakt@hohenfeld-immobilien.de
www.realestate.de

Morgens Alpenblick, abends Kaminfeuer

Morgens reicht der Blick aus dem Schlafzimmer bis zur Alpenkette. Unten öffnen sich die raumhohen Schiebetüren zur Terrasse, die Kinder sind schon im Garten. Abends brennt der Kamin, und auf der Dachterrasse fängt man die letzte Sonne ein. Das 2022 fertiggestellte Haus am Seerosenhang bietet auf rund 196 m² Wohnfläche alles, was eine Familie braucht: ein offenes Erdgeschoss mit knapp 60 m² zum Wohnen, Kochen und Essen, drei Schlafzimmer, drei Bäder und ein Studio für Gäste oder das Homeoffice. Zum Seeufer radelt man wenige Minuten, nach München fährt die S-Bahn ohne Umsteigen.

5	ca. 196 m²	3	3	2022
ZIMMER	WOHNFLÄCHE	SCHLAFZIMMER	BAD	BAUJAHR



MODERNES FAMILIENHAUS MIT ALPENBLICK AM STARNBERGER SEE · TUTZING

02 — OBJEKTDATEN

Die Fakten

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	2022
Zimmer	5
Badezimmer	3 Bäder + Gäste-WC; Masterbad mit freistehender Wanne
Wohnfläche	ca. 196 m²
Grundstück	ca. 640 m²
Bodenbelag	Eichen-Landhausdielen
Heizung	Wärmepumpe
Bezug	nach Vereinbarung
Energieklasse	Klasse A+

KAUFPREIS

2.690.000 €

3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. (Käuferprovision)

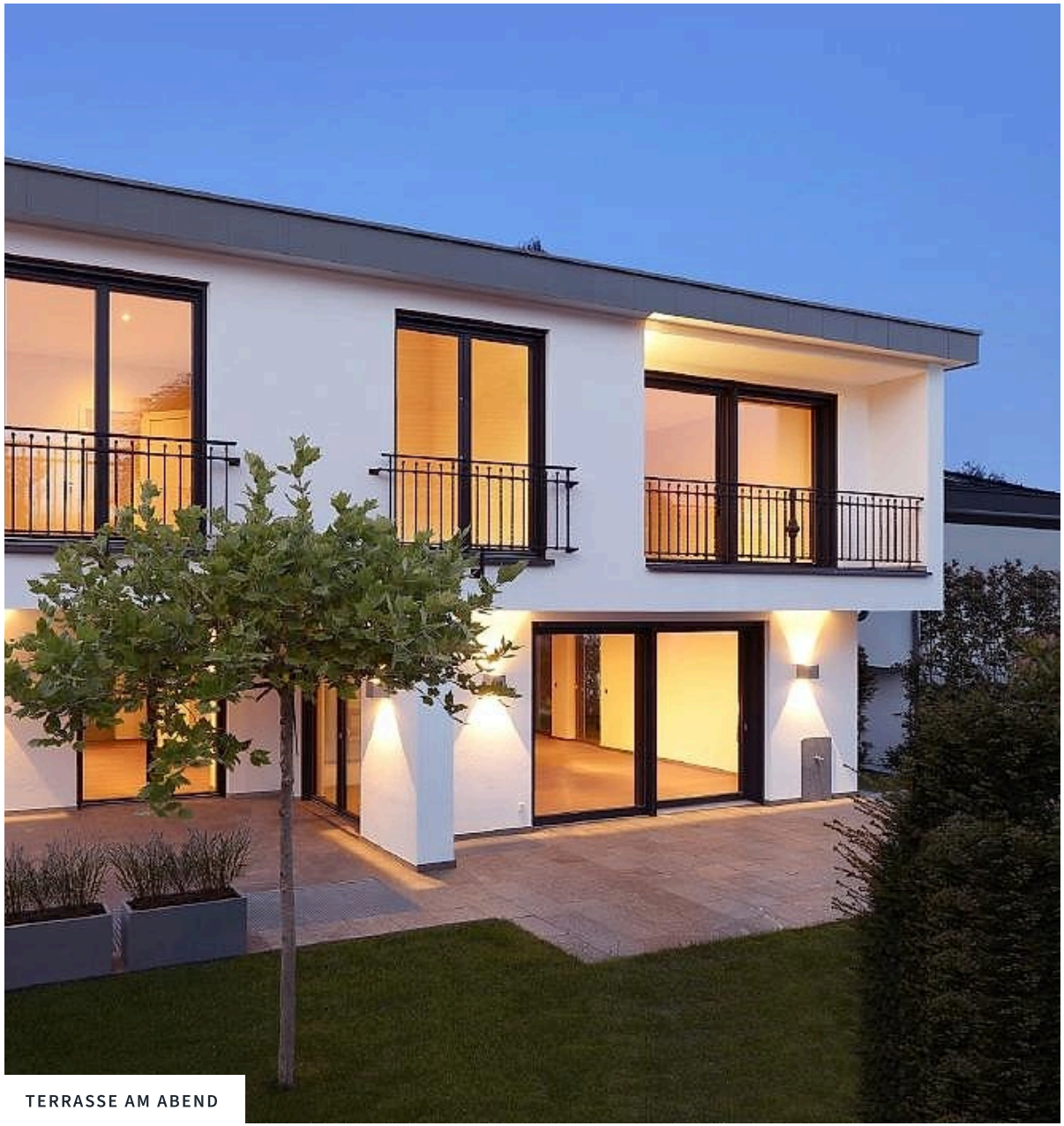
Modernes Familienhaus mit Alpenblick am Starnberger See

Am Seerosenhang 7 in Tutzing erwartet Sie ein 2022 errichtetes Einfamilienhaus, das moderne Architektur mit einer privilegierten Lage am Westufer des Starnberger Sees verbindet. Das dreigeschossige Objekt fügt sich in eine ruhige, naturnahe Wohnumgebung ein und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof Tutzing mit S-Bahn-Direktverbindung nach München sind in unmittelbarer Nähe. Das Seeufer und vielfältige Freizeitmöglichkeiten runden das Umfeld ab.

Auf rund 196 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, drei vollwertige Bäder sowie ein Gäste-WC. Das Masterbad überzeugt mit freistehender Wanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch; alle Bäder sind mit Glasduschen, wandhängenden WCs und Handtuchheizkörpern ausgestattet. Im Untergeschoss bietet ein flexibel nutzbares Studio auf rund 91 m² Nutzfläche Raum für Gäste oder ein Homeoffice. Eichen-Landhausdielen in den Wohn- und Schlafräumen sowie Feinsteinzeug und Natursteinbeläge in Bädern und Untergeschoss verleihen dem Haus eine hochwertige, stimmige Materialsprache.

Zur umfangreichen Ausstattung zählen Fußbodenheizung, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, ein Heizkamin sowie Dreifachverglasung mit elektrischen Rollläden — das Haus trägt die Energieklasse A+. Die rund 35 m² große Dachterrasse über der Doppelgarage eröffnet ebenso wie das Masterschlafzimmer einen freien Alpenblick. Der liebevoll angelegte Garten mit automatischer Bewässerung sowie Terrasse und Balkon schaffen weitere Rückzugsorte im Freien. Ein Glasfaser-Hausanschluss und eine begehbare Ankleide komplettieren ein Angebot, das anspruchsvolle Familien mit Sinn für Qualität und Lage in jeder Hinsicht überzeugt.





TERRASSE AM ABEND



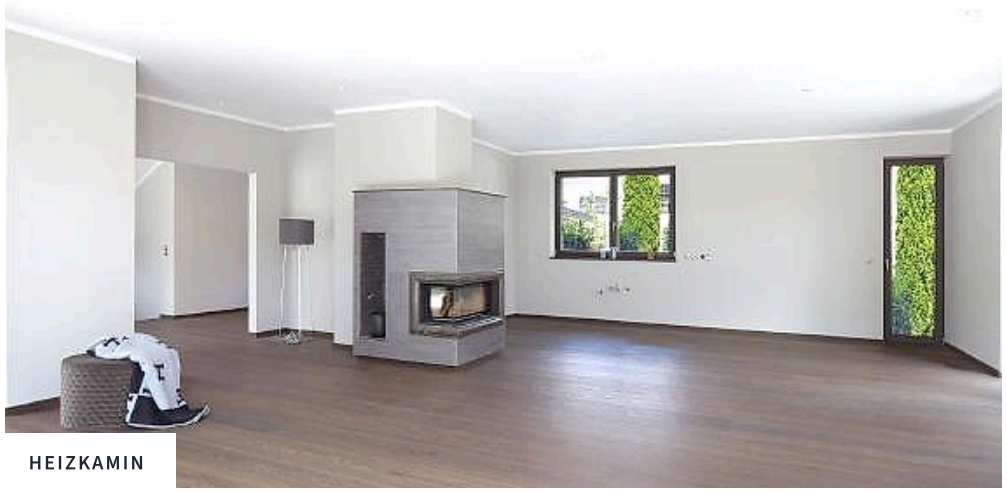
GARTEN



EINGANGSSEITE



WOHNEN & ESSEN



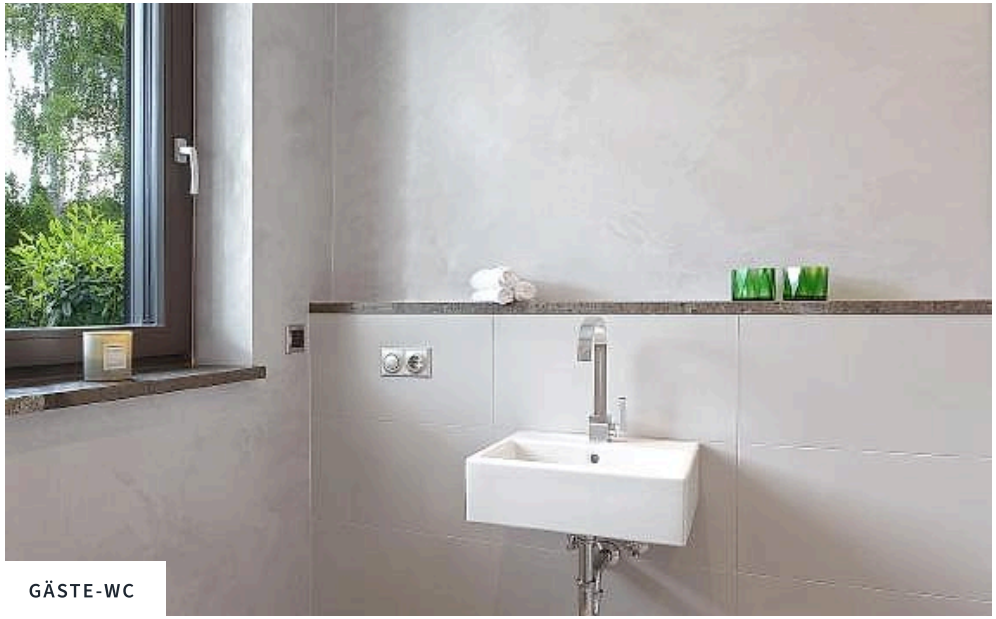
HEIZKAMIN



ZUGANG TERRASSE



MASTERBAD



GÄSTE-WC



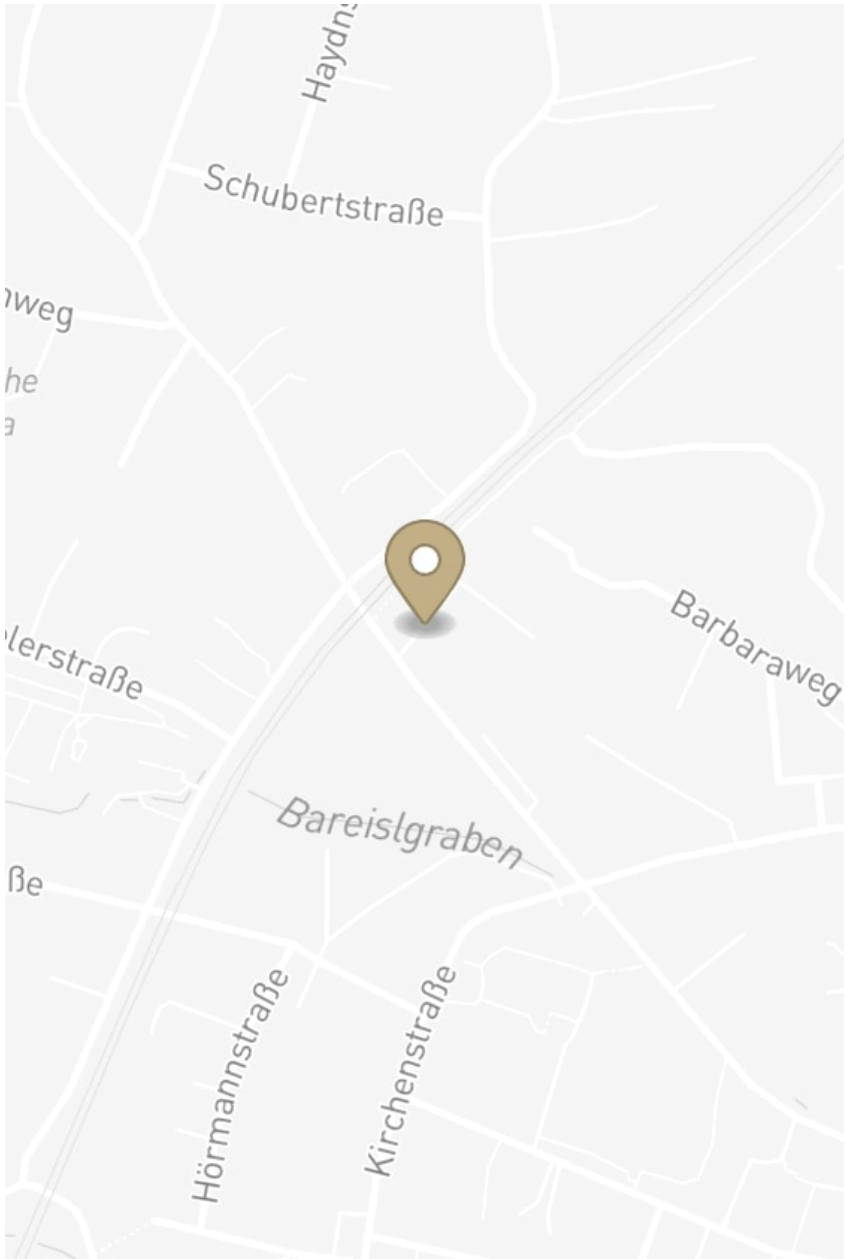
DUSCHBAD STUDIO

Lagebeschreibung

Tutzing liegt am Westufer des Starnberger Sees, rund 40 km südwestlich von München, und hat etwa 10.000 Einwohner. Der Seerosenhang ist eine ruhige Anliegerstraße oberhalb des Ortskerns; Bahnhof, Geschäfte und Seeufer sind mit dem Rad in wenigen Minuten erreicht. Die S6 beginnt in Tutzing und fährt alle 20 Minuten Richtung München, bis zum Hauptbahnhof in rund 45 Minuten. Regionalzüge schaffen die Strecke in etwa einer halben Stunde, nach Garmisch-Partenkirchen und Kochel geht es ohne Umstieg. Vor Ort gibt es eine Grund- und Mittelschule, die Benedictus-Realschule und das Gymnasium Tutzing, dazu ein Krankenhaus und die Evangelische Akademie. Freizeit heißt hier: Brahmspromenade, Dampfersteg, Segeln und Baden – oder der Spaziergang auf die Ilkahöhe (726 m), einen der bekanntesten Aussichtspunkte über See und Alpen.

Informationen

	Lage des Objekts
	Tutzing, Von-Hillern-Weg, ca. 4 Minuten zu Fuß
S	**München Hauptbahnhof**, ca. 472 Min. zu Fuß
DB	**München Hauptbahnhof**, ca. 33 km mit dem PKW
	Flughafen München, ca. 62 km · 107 Min. PKW
	EDEKA Heiß, ca. 11 Min. zu Fuß
	BRK-Kinderhort Krambambuli, ca. 4 Min. zu Fuß





GRUNDRISS

Erdgeschoss

	Wohnfläche
Wohnen / Essen	59,00
Diele	14,00
Gäste-WC	4,00
Terrasse	11,00
Erdgeschoss	**88,00**

Alle Flächen sind Circa-Angaben.

Maßstab 1:100

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,80 m

Energieausweis

Art des Ausweises	**Bedarfsausweis**
Endenergiebedarf	**26 kWh/(m²·a)**
Effizienzklasse	**A+**
Wesentlicher Energieträger	**Strom (Luft-Wasser-Wärmepumpe)**
Baujahr lt. Ausweis	**2022**



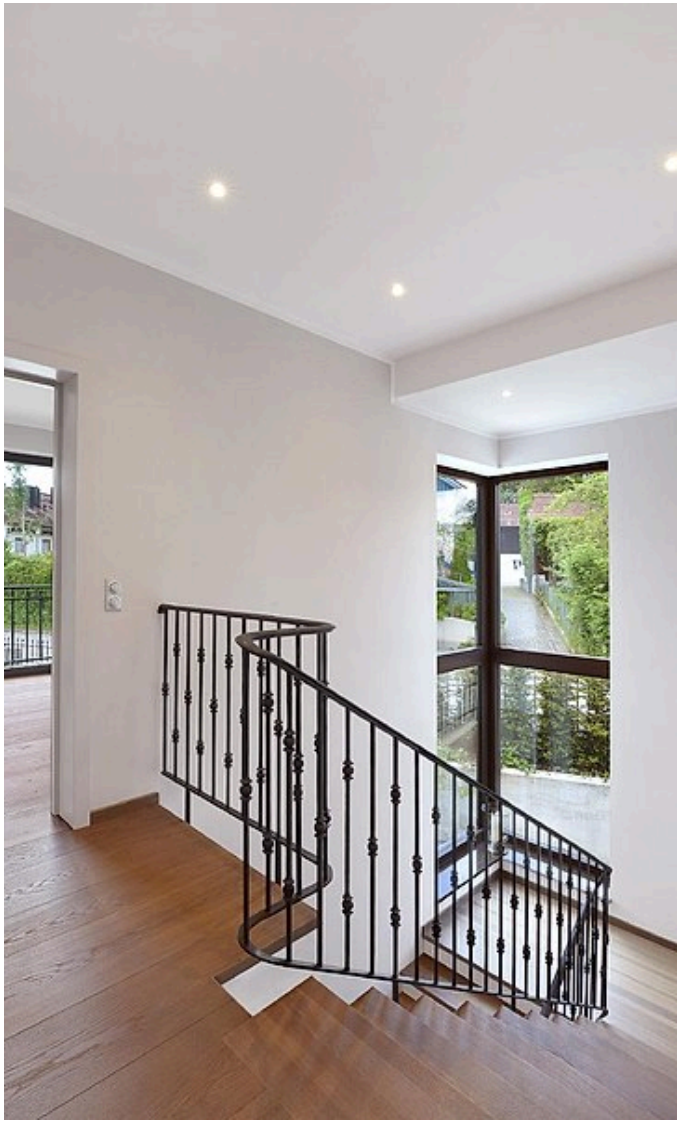
Pflichtangaben gemäß § 87 GEG. Vollständiger Energieausweis liegt vor und wird auf Wunsch übermittelt.

Technik & Komfort

- Holz-Alu-Fenster mit wärmedämmender Dreifachverglasung
- Raumhohe Glaselemente mit direktem Gartenbezug
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit raumweiser Fußbodenheizung
- Exklusives Masterbad mit freistehender Wanne
- Eichen-Landhausdielen für edles Wohngefühl
- Holztreppe mit schmiedeeisernem Geländer
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Dachterrasse ca. 35 m² mit Weitblick
- Natursteinbeläge an Terrasse und Zufahrt
- Angelegter Garten mit automatischer Bewässerung
- Glasfaser-Hausanschluss für schnelles Internet
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern

Qualität im Detail

- ✓ Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung
- ✓ raumhohe Fensterelemente zur Gartenseite
- ✓ elektrische Rollläden
- ✓ Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ✓ Fußbodenheizung raumweise regelbar
- ✓ Heizkamin
- ✓ Eichen-Landhausdielen
- ✓ Feinsteinzeug in Bädern und Untergeschoss
- ✓ Masterbad mit freistehender Wanne und bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch
- ✓ Glasduschen
- ✓ wandhängende WCs
- ✓ Handtuchheizkörper
- ✓ Holztreppe mit schmiedeeisernem Geländer
- ✓ Gegensprechanlage
- ✓ Glasfaser-Hausanschluss
- ✓ Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- ✓ angelegter Garten mit automatischer Bewässerung
- ✓ Natursteinbeläge an Zufahrt und Terrasse
- ✓ Dachterrasse ca. 35 m^2



So geht es weiter

1

Erstgespräch

Wir beantworten Ihre Fragen, senden weitere Unterlagen und stimmen den Besichtigungstermin ab.

2

Besichtigung

Vor-Ort-Termin mit ausführlichem Rundgang – gern auch mit Ihrem Architekten oder Gutachter.

3

Kauf & Notar

Wir begleiten Reservierung, Finanzierungsnachweis und Notartermin bis zur Schlüsselübergabe.

Online-Exposé ansehen

QR scannen für die digitale Ansicht mit allen Bildern

REAL ESTATE
SLOGAN GOES HERE

Real Estate

Blumenstraße 3
82327 Tutzing

T 089 809 18 200
kontakt@hohenfeld-immobilien.de

www.realestate.de

Provision: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. (Käuferprovision). Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers; für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Zwischenverkauf vorbehalten. Bilder und Texte wurden teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz (KI) erstellt bzw. bearbeitet.