



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MK-65447

## *Kleines Refugium in Gmund am Tegernsee – Ruhe und Idylle pur*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**890.000,00 €**  
**3,57 inkl. 19% MWSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>84,0 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>369,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Gesamtfläche</b>          | <b>131,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>3,0</b>                     |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>2,0</b>                     |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>2,0</b>                     |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>2,0</b>                     |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                     |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                     |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1957</b>                    |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>1980</b>                    |
| <b>Bad</b>                   | <b>Wanne, Fenster</b>          |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>             |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Teppich</b>                 |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Elektro</b>                 |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Garage, Außenstellplatz</b> |
| <b>Gartennutzung</b>         |                                |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                  |
| <b>Abstellraum</b>           |                                |
| <b>Gäste-WC</b>              |                                |

### Energieausweis

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>28.07.2035</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>229,17</b>         |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Strom</b>          |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>G</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>28.07.2025</b>     |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>           |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>    |

### Objektbeschreibung

### Lage

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

#### **Lagebericht**

**Gmund am Tegernsee zählt zu den exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Bayerns. Die Kombination aus beeindruckender Naturkulisse, gehobener Lebensqualität und direkter Nähe zur Metropole München macht diesen Ort zu einer der wertstabilsten und gefragtesten Regionen im süddeutschen Raum.**

#### **Bernöcker Siedlung – Ruhiges Wohnen mit bester Anbindung**

**Das angebotene Reiheneckhaus befindet sich in der Bernöcker Siedlung, einer über Jahrzehnte gewachsenen, gepflegten Wohngegend mit viel Grün, gewachsener Nachbarschaft und ruhigem Charakter. Hier wohnen Sie umgeben von Natur und dennoch hervorragend angebunden – ein Idealbild für alle, die Ruhe suchen, ohne auf Erreichbarkeit verzichten zu wollen.**

#### **Ein besonderes Highlight:**

**Die Haltestelle "Finsterwald" der Bayerischen Regiobahn liegt direkt vor der Haustür. Von dort aus erreichen Sie bequem in wenigen Minuten den Bahnhof Gmund oder die Stadt Tegernsee oder in ca. 55 Minuten direkt den Münchner Hauptbahnhof – ohne Umsteigen, schnell und zuverlässig. Damit liegt diese Immobilie sogar noch näher am Zugverkehr als der Bahnhof Gmund selbst.**

#### **Infrastruktur & Nahversorgung**

**Der Ortskern von Gmund mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten, Gastronomie, Kindergärten und Schulen ist in wenigen Minuten erreichbar.**

**Die Bundesstraße B318 bietet eine zügige Anbindung an die Autobahn A8 München–Salzburg, sodass Sie auch mit dem Auto in etwa 45 Minuten in der Münchner Innenstadt sind.**

**Das direkte Umfeld ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern, kleinen Gärten, gepflegten Wegen und einer wohltuenden Ruhe.**

#### **Freizeit, Kultur & Natur direkt vor der Tür**

**Die Nähe zum Tegernsee, zu den Bergen und zum Mangfallgebirge eröffnet ganzjährig vielfältige Möglichkeiten:**

**Im Sommer locken Wassersport, Wanderungen, Radwege und kulinarische Genüsse, im Winter Langlaufloipen, Skigebiete und gemütliche Spaziergänge am See.**

**Die Region bietet außerdem ein reiches kulturelles Angebot, regionale Märkte, traditionelle Veranstaltungen sowie eine große Auswahl an exklusiven Restaurants und Wellnessangeboten.**

#### **Fazit zur Lage**

**Diese Immobilie vereint Ruhe, Natur, Nachbarschaft und optimale Anbindung in einer der**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***schönsten Gegenden Bayerns. Die seltene Kombination aus ländlicher Idylle, bahnhofsnahe Lage (Haltestelle direkt vor der Tür!) und attraktivem Preisniveau macht dieses Objekt zu einer echten Ausnahme in der Region.***

***Ob als familiärer Hauptwohnsitz, stilvolles Wochenendhaus oder Investition mit Weitblick – hier sichern Sie sich Lebensqualität in einer der wertbeständigsten Wohnlagen Deutschlands.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Inmitten einer der begehrtesten Lagen Bayerns – der idyllischen Gemeinde Gmund am Tegernsee – erwartet Sie ein ganz besonderes Zuhause: Dieses Reiheneckhaus befindet sich in einem ruhigen und äußerst gepflegtem Wohnviertel, das für seine Beständigkeit, Nachbarschaftlichkeit und naturnahe Ruhe bekannt ist. Wer das Authentische sucht, wird hier fündig.*

*Das Haus wurde im Jahr 1957 erbaut und in den 1980er Jahren umfassend modernisiert und erweitert. Heute präsentiert sich das Gebäude in einem sehr gepflegten Zustand, mit einem ganz eigenen Charme vergangener Tage – geprägt durch seine Geschichte und die einstigen Bewohner, die hier bis ins hohe Alter gelebt haben. Dieser besondere Charakter verleiht dem Haus eine emotionale Tiefe, wie sie bei modernen Neubauten oft fehlt.*

*Mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 369 m<sup>2</sup> eignet sich das Haus ideal für Handwerker mit Weitblick, Familien mit Sinn für Lagequalität oder auch für Menschen, die sich ein liebevoll gepflegtes Domizil in einer der exklusivsten Regionen Bayerns sichern möchten.*

*Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, blühenden Gärten und einer Nachbarschaft, die Stabilität und Ruhe ausstrahlt. Die Nähe zum Tegernsee, zur Natur sowie die exzellente Anbindung an München und das bayerische Oberland machen diese Lage besonders wertvoll.*

**Besonderheit: Preis unter 1 Million Euro**

*Ein Haus in Gmund – in dieser Lage – deutlich unter der Millionenmarke anzubieten, ist heutzutage eine Seltenheit. Es handelt sich um eine Immobilie mit echtem Entwicklungspotenzial in einer der wertstabilsten und teuersten Regionen Deutschlands.*

**Fazit:**

*Ein Anwesen mit Seele, Geschichte und Substanz – bereit für eine neue Generation, die den Wert von Tradition zu schätzen weiß und gleichzeitig Raum für Erneuerung sucht.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Ausstattung

*Dieses gepflegte Reiheneckhaus überzeugt nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seine durchdachte Ausstattung und dem idealen Grundriss. Im Folgenden die wichtigsten Merkmale auf einen Blick:*

### **Absolut ruhige Wohnlage**

*In einer verkehrsarmen Siedlung mit gewachsener Nachbarschaft – ideal für Familien, Ruhesuchende oder als Zweitwohnsitz.*

### **Abschließbare Garage & zusätzlicher Außenstellplatz**

*Komfortabler Stellplatz in der Garage sowie ein weiterer PKW-Einzelstellplatz direkt am Haus – selten in dieser Lage!*

### **Voll ausgestattete Einbauküche**

*Mit hochwertigen Einbaugeräten – ideal für den sofortigen Bezug oder zur Vermietung ohne weitere Investitionen.*

### **Sonniger Garten mit Gartenhäuschen**

*Der liebevoll angelegte Garten bietet Platz zur Erholung sowie ein praktisches Gartenhaus für Werkzeuge, Fahrräder oder Hobbys.*

### **Balkon im Obergeschoss**

*Zugang über das Schlafzimmer – mit Blick ins Grüne und in die ruhige Nachbarschaft.*

### **Voll unterkellert**

*Viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – z. B. für Waschraum, Vorräte, Werkstatt oder Hobbyraum.*

### **Großzügiger Grundriss mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

*3 gut geschnittene Zimmer mit durchdachter Aufteilung – lichtdurchflutet, funktional und ideal nutzbar.*

## Sonstiges

*Die Region blickt auf eine jahrtausendealte Geschichte zurück: Bereits im Jahr 746 wurde das Kloster Tegernsee gegründet, das über viele Jahrhunderte ein geistiges, kulturelles und wirtschaftliches Zentrum Bayerns war. Heute spürt man diese Tradition in jedem Winkel – ob in den gepflegten Ortsbildern, den historischen Bauwerken oder der gelebten Verbundenheit zu Tracht, Brauchtum und Bodenständigkeit.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

#### **Kulinarik, Genuss & Lebensart**

**Wer kulinarischen Genuss zu schätzen weiß, findet rund um den Tegernsee eine bemerkenswerte Dichte an traditionellen Wirtshäusern, Gasthöfen, Haubenrestaurants und Almhütten. Ob feine regionale Küche oder deftige Brotzeit – für jeden Geschmack ist etwas dabei.**

**Ein echtes Wahrzeichen ist das berühmte „Bräustüberl Tegernsee“, direkt am Ufer gelegen. Hier wird das bekömmliche Tegernseer Bier ausgeschenkt, das bis heute im Besitz des Hauses Wittelsbach ist. Ein Ort der Begegnung, des Genusses und gelebter bayerischer Geselligkeit.**

#### **Brauchtum & Festkultur**

**In kaum einer anderen Region wird bayerische Tradition so gepflegt wie im Tegernseer Tal. Seefeste, Waldfeste, Trachtenzüge, Almagtritte, Leonhardiritte – die Region lebt ihre Kultur mit Stolz und Herzlichkeit. Diese Verbundenheit mit Heimat und Geschichte ist nicht inszeniert, sondern echt – und genau das macht Gmund und seine Umgebung so besonders.**

#### **Fazit:**

**Wer in Gmund lebt oder investiert, entscheidet sich nicht nur für eine Immobilie – sondern für ein Stück Bayern im allerbesten Sinn: Tradition, Lebensqualität, Natur und Kultur in vollkommener Harmonie.**

**Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.**

**Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.**

**Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer an. Das erleichtert uns die Abstimmung von Terminen.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.**

#### **FALC-Immobilien**

**Büro München - Luise-Kiesselbach-Platz 31 in 81377 München**

**Büro Neubiberg - Hauptstraße 24 in 85579 Neubiberg**

**<https://www.falcimmo.de/immobilien-muenchen.html>**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Mobil (07:00 - 20:00 Uhr): 0170 4141 395**

**Büro (10:00 - 16:00 Uhr): 089 78 70 77 10?**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

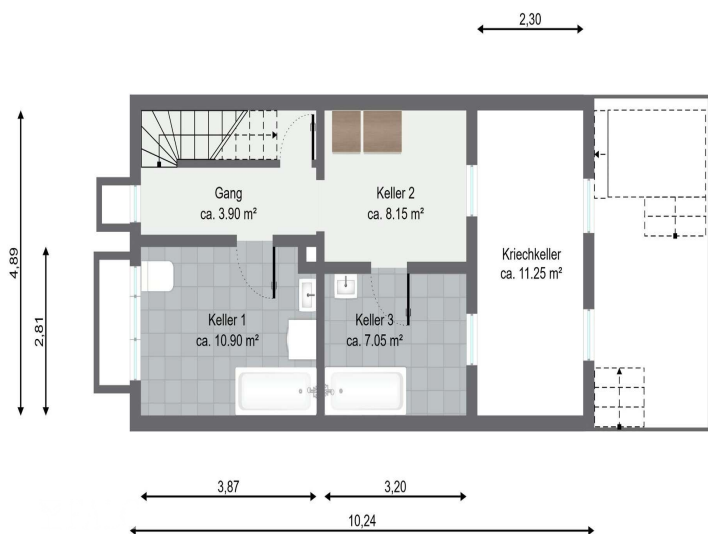
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)