

## 83646 Bad Tölz

# Bad Tölz: Moderne, sonnige 5-Zimmer-Wohnung mit gehobenem Wohnkomfort



Kaufpreis  
**549.000 €**

Wohnfläche  
**112,6 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**5**

Ihr Ansprechpartner  
**eigenwert GmbH**

Tobias Liebich  
+49 89 21283050  
Tobias.Liebich@eigenwert.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	7,9 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Hausgeld	636 €
Kaufpreis	549.000 €
Heizkosten	308 €
Aussen- Courtage	3,57 % inkl. 19 % USt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	30.07.2028
Ausstelldatum	2018-07-30
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	84.92

### Zustand

Baujahr	1955
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2021

### Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befuerung	Fernwärme
unterkellert	JA
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

### Objekt-Titel

Bad Tölz: Moderne, sonnige 5-Zimmer-Wohnung mit gehobenem Wohnkomfort

### Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
VHMBKCAU  
.....

Objekt-Nr.:  
W 926  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Das Haus befindet sich im Bad Tölzer Stadtteil Flinthöhe. Großzügige Abstandsflächen, die ruhige Lage an einer Anwohnerzufahrt (Sackgasse) sowie ein gepflegtes Umfeld und gleichzeitig kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs kennzeichnen diese besondere Wohnlage.

Der Stadtteil verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Discounter, ein Biomarkt, Bäckereien, Metzgereien sowie ein Baumarkt sind ebenso fußläufig erreichbar wie ein Kindergarten, Arztpraxen, ein Hallenbad und das Kletterzentrum.

Der nahegelegene Bahnhof bietet in den Hauptverkehrszeiten eine Anbindung im 30-Minuten-Takt mit der RB 56 nach München und Lenggries. Zudem verkehren zahlreiche Buslinien sowohl innerhalb der Stadt als auch in die umliegenden Regionen, unter anderem nach Murnau, Rosenheim, Miesbach, Gmund am Tegernsee, Geretsried, Wolfratshausen und Starnberg.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- edle Marken-Einbauküche (2021)
- hochwertige Fußböden (inkl. erneuertem Unterbau) in Eichen- bzw. Buchenparkett
- elektrische, solarbetriebene Rollläden
- Balkon mit elektrisch steuerbarer, fernbedienbarer Vertikalmarkise
- Bad mit Fenster samt bodengleicher Glasdusche mit Komferteinstieg
- großes Kellerabteil und zusätzlicher Abstellraum im Dachgeschoss (Speicher)
- Fernwärmeanschluss

## Objektbeschreibung

---

Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter <https://tour.ogulo.com/jsux> an, damit Sie einen ersten Eindruck der Immobilie gewinnen.

Als 100%ige Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG freuen wir uns, Ihnen im Alleinauftrag diese attraktive 5-Zimmer-Wohnung anbieten zu dürfen. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1955 errichteten Mehrparteienhauses, das laufend modernisiert und instandgehalten wurde. Erneuert wurden unter anderem das Dach, die Wärmedämmung der Außenfassade, moderne doppelverglaste Isolierfenster, die Heizungsanlage sowie Haus- und Wohnungstüren, Balkone und Treppenhäuser.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage direkt angrenzend an ein westlich gelegenes Mischwald-Biotop. Die Eckwohnung besticht durch ihre Ausrichtung nach Westen und Osten und bietet dadurch ein besonders helles, freundliches Wohnambiente. Das Wohnzimmer profitiert von einer beidseitigen Belichtung, während die übrigen Zimmer optimal nach Westen bzw. Osten orientiert sind.

Die Wohnung überzeugt durch eine gehobene, nahezu neuwertige Ausstattung: In den Wohnräumen wurde hochwertiges Echtholzparkett aus Eiche bzw. Buche auf erneuertem Unterbau verlegt. Die individuell geplante Marken-Einbauküche (2021) ist mit Geräten von Miele und Liebherr versehen. Bad und WC wurden vollständig erneuert und hochwertig ausgestattet (u. a. Villeroy & Boch, Grohe und Kludi) samt modernen Großformatfliesen. Eine bodengleiche Kermi-Glasdusche mit Komferteinstieg sowie ein Designheizkörper im Bad runden das Gesamtbild ab.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind elektrische, solarbetriebene Rollläden sowie eine elektrisch steuerbare Vertikalmarkise am Balkon.

Zum Angebot gehört ein Kellerabteil (mit Stromanschluss und Fenster) sowie ein zusätzlicher Speicherraum im Dachgeschoss, der sich direkt oberhalb der Wohnung befindet. Ein PKW-Außenstellplatz direkt vor dem Haus rundet das Angebot ab.

Gemeinschaftlich stehen zudem ein großzügiger Trockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Das Objekt ist nach Absprache bezugsfrei.

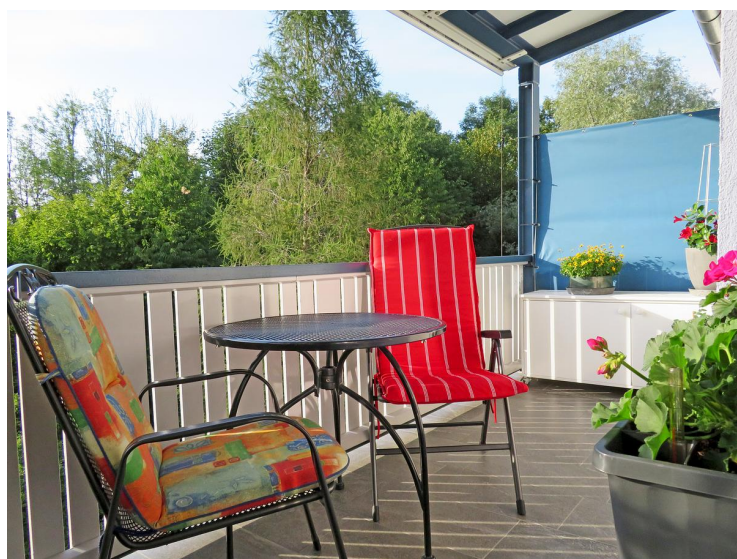
## sonstige Angaben

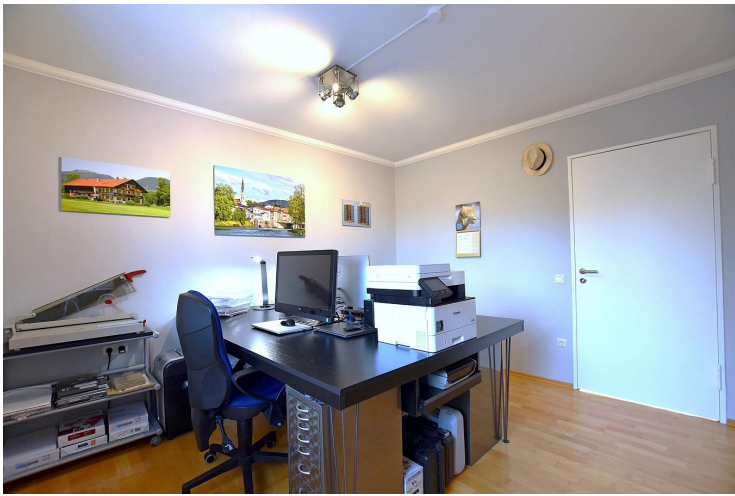
Finanzierung: Als Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG vermitteln wir Sie gerne an einen Baufinanzierungsspezialisten, der Ihnen ein individuelles Finanzierungsangebot ausarbeitet.

## Sonstiges

<p><strong>Finanzierung: </strong>Als Tochtergesellschaft der Münchner Bank eG vermitteln wir Sie gerne an einen Baufinanzierungsspezialisten, der Ihnen ein individuelles Finanzierungsangebot ausarbeitet.</p>

## Impressionen





- Verkauf und Vermietung von Immobilien
- Marktpreiseinschätzung
- Kapitalanlagen und Investments

Sprechen Sie uns an!



089 2128-3050

[www.eigenwert.de](http://www.eigenwert.de) | [info@eigenwert.de](mailto:info@eigenwert.de)

