

iHP–Immobilien

HEIKE PREUSS

DER SCHLÜSSEL ZUR IMMOBILIE

Immobilien-Exposé

**Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in
ruhiger Wohnlage von Bad Tölz**

Objekt-Nr.:

3434

Zum Kauf

in Bad Tölz



Details

H Haustiere erlaubt

G Gäste-WC

Kaufpreis

490.000 €

Hausgeld

490,0 €

Wohnfläche

ca. 98,6 m²

Zimmer

3

Nutzfläche

ca. 8 m²

verfügbar ab

nach Vereinbarung

Provisionspflichtig

Nein

Vermietet

Nein

H Haustiere erlaubt

Ja

Baujahr

1979

Zustand

gepflegt

Denkmalschutzobjekt

Nein

Unterkellert

Ja

Etage

1

Etagen

3

Schlafzimmer

2

Küche

Einbauküche

G Gäste-WC

Ja

Stellplätze

Garage

Anzahl

1

Kaufpreis pro Einheit

20.000 €

Beschreibung

Diese schöne, helle und familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer kleinen, gepflegten und ruhigen Wohnanlage in Bad Tölz. Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der großzügig gestaltete Eingangs- und Flurbereich mit einem angenehmen ersten Eindruck.

Die Wohnung selbst besticht durch ihre durchgehend helle und freundliche Gestaltung. Alle Wohnräume sind mit ansprechenden, hellen Fliesen ausgestattet. Das Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie das Kinderzimmer präsentieren sich lichtdurchflutet und einladend.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Essdiele mit direktem Zugang zur Küche, die viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein bietet. Der geräumige Flur schafft zusätzliche Stellfläche für eine Garderobe und sorgt für ein komfortables Wohngefühl.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Duschbad mit Dusche, Waschbecken und WC zur Verfügung – ideal für Familien oder Gäste.

Die vorhandene Einbauküche ermöglicht einen unkomplizierten Einzug und kann übergangsweise genutzt werden, bis eine individuelle Küchengestaltung umgesetzt wird.

Ein echtes Highlight der Wohnung sind die zwei großzügigen Balkone mit Ost- und Westausrichtung. Hier genießen Sie morgens die aufgehende Sonne beim Frühstück und lassen den Tag entspannt bei Abendsonne ausklingen.

Alle Fenster – einschließlich des Badezimmerfensters – sind mit Rollos ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort sowie Privatsphäre.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Im Untergeschoss stehen zudem ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für € 20.000,-- zusätzlich erworben werden und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Für Besucher befinden sich ausreichend Gästeparkplätze direkt vor der Wohnanlage.

Ausstattung

Einbauküche
Kabel/Antenne

Sonstiges

Baujahr: 1979
Energiekennwert: 136 kWh/(m²*a)
Befuerung/Energieträger: Gas
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Zentralheizung
Energieeffizienzklasse: E

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Auskünften und Informationen des Eigentümers und/oder Dritter. Eine Haftung/Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Schadensersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen.

Zur Vorabinformation haben wir alle wichtigen Daten im Exposé hinterlegt. Wir schicken Ihnen gerne ein detailliertes Exposé mit Grundrissen zu.

Wir bitten Sie, einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren bei dem wir alle weiteren Fragen gerne beantworten.

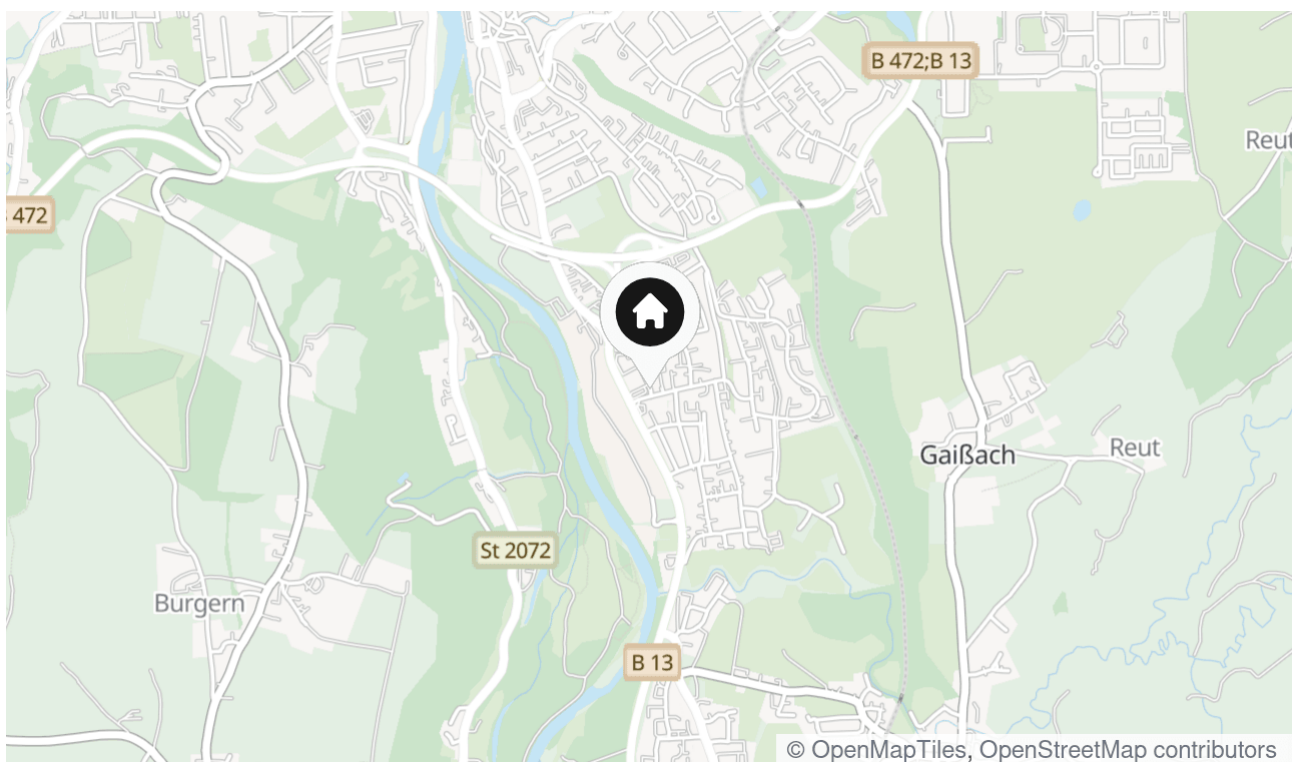
Irrtum und Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Unsere Objektnachweise sind freibleibend.

Lage & Umgebung

Demmeljochstraße 8, 83646 Bad Tölz

Bad Tölz präsentiert sich als eine der reizvollsten Städte im bayerischen Voralpenland und vereint auf besondere Weise landschaftliche Schönheit mit gewachsener Tradition. Eingebettet zwischen Isarauen und Alpenkulisse entfaltet der Ort eine eindrucksvolle Szenerie, die sowohl Ruhe als auch Inspiration bietet. Die historische Marktstraße mit ihren kunstvoll gestalteten Fassaden verleiht der Altstadt einen unverwechselbaren Charme und unterstreicht den hohen kulturellen Anspruch des Ortes.

Als renommierter Kur- und Erholungsort steht Bad Tölz für Lebensqualität auf gehobenem Niveau. Eine ausgezeichnete Infrastruktur, vielfältige kulturelle Angebote sowie die unmittelbare Nähe zur Natur schaffen ein Wohnumfeld, das gleichermaßen anspruchsvoll wie lebenswert ist. Die gute Anbindung an den Großraum München rundet das Gesamtbild ab und macht Bad Tölz zu einer bevorzugten Adresse für stilbewusstes Wohnen im Einklang mit der Natur.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

15.01.2027

Ausstellungsdatum

2017-01-16

Endenergieverbrauch

136 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr

1979

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

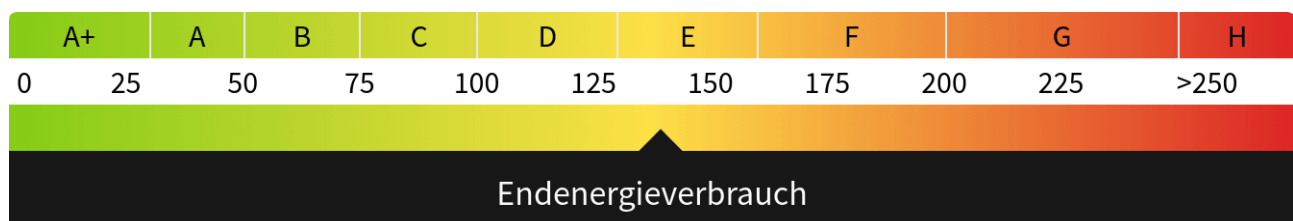
Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Denkmalschutzobjekt

Nein





Eingangsweg



Hausansicht



Ausblick vom Ostbalkon



Blick vom Balkon Ostseite



Eingang, Flur, Garderobe



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essdiele



Essdiele



Küche

Kontakt

IHP- Immobilien Heike Preuß

Schelcherweg 18a

82054 Sauerlach

Telefon: +49 8104 1436

E-Mail: ihp-preuss@t-online.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Heike Preuß

Impressum

www.ihp-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.ihp-immobilien.de

