

83646 Bad Tölz

Wohnen mit Alpenpanorama – hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung im historischen Badeteil



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
120 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
DALEXIS
ImmobilienService GmbH

Michael Kneissl
0800.3253947
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	450 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl. 19% Umsatzsteuer
Kaufpreis auf Anfrage	true
stp_carport_stellplatzkaufpreis	2000 0.0

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1891
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2032-12-05
Endenergiebedarf	16.80
Primär-Energieträger	LUFTW P

Zustand

Baujahr	2022
Zustand	teil- / vollsaniert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Wohnen mit Alpenpanorama – hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung im historischen Badeteil

Lage-Beschreibung

Historischer Badeteil von Bad Tölz – Kurstadtflair und Alpen vor der Haustür

.....
Online-ID:
RDVEKCSZ
.....

Objekt-Nr.:
7776
.....



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Wohnung liegt im historischen Badeteil von Bad Tölz und damit in einem besonders charaktervollen Teil der traditionsreichen Kurstadt.

Das gewachsene Umfeld, die Nähe zum Kurpark und die besondere Architektur des Badeteils verleihen diesem Stadtbereich eine eigenständige Atmosphäre. Gleichzeitig sind die Innenstadt, die historische Marktstraße, die Isar sowie zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants bequem erreichbar.

Besonders reizvoll ist die Verbindung von Stadt und Natur. Die Isar, das Tölzer Land und die umliegende Bergwelt bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren, Wandern und für zahlreiche weitere Freizeitaktivitäten.

Von der Wohnung selbst eröffnet sich ein weiter Blick in Richtung Alpen bis hinein ins Karwendel – ein Panorama, das die Lage im bayerischen Oberland unmittelbar erlebbar macht.

Bad Tölz verfügt zudem über eine gute Verkehrsanbindung. Über die B13 und B472 bestehen Verbindungen in Richtung München, Tegernsee, Schliersee und in das weitere Oberland. Der Bahnhof Bad Tölz bietet regelmäßige Zugverbindungen über Holzkirchen nach München.

Damit verbindet die Lage den besonderen Charakter des historischen Badeteils mit kurzen Wegen in die Stadt, zur Isar und in die oberbayerische Natur.

Ausstattungs-Beschreibung

Die wichtigsten Merkmale:

- großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 120 m² Wohnfläche
- attraktive Lage im historischen Badeteil der Kurstadt Bad Tölz
- 2. Obergeschoss
- ursprünglich 1891 errichtetes Gebäude
- vollumfängliche Sanierung des Gebäudes im Jahr 2022
- sehr gepflegter, nahezu neuwertiger Gesamteindruck
- großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- moderne offene Küche mit Kücheninsel
- drei weitere flexibel nutzbare Zimmer
- bis zu drei Schlafzimmer möglich
- eines der Zimmer derzeit als Büro genutzt
- insgesamt drei Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen
- großzügiger Südbalkon als besonderer Freisitz
- traumhafter Alpen- und Karwendelblick vom Südbalkon
- großzügige Fensterflächen für helle Wohnräume
- dreifach verglaste Fenster aus Lärchenholz
- hochwertige Landhausdielen aus Eichenholz in den Wohnräumen
- hochwertige Naturholztüren
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen
- modernes Badezimmer mit Feinsteinzeug
- großzügige Walk-in-Dusche
- Doppelwaschtisch
- separates Gäste-WC
- Video-Sprechanlage
- Aufzug bis zur Wohnebene
- eigenes Kellerabteil
- gemeinschaftliche Waschküche
- E-Lademöglichkeit für Fahrräder im Fahrradkeller
- Carport mit Vorrüstung für eine E-Ladestation
- Carport zusätzlich zum Wohnungskaufpreis zu erwerben
- aktuell unbefristet vermietet
- monatliche Kaltmiete 2.103 €
- Jahreskaltmiete 25.236 €

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen 2022

- Erneuerung der Dämmung an Fassade und Keller
- kompletter Dachstuhl erneuert
- sämtliche Fenster erneuert
- sämtliche Türen erneuert
- Sanitärinstallationen erneuert
- Elektroinstallationen erneuert
- Eichenholztreppe im Treppenhaus vollständig aufgearbeitet
- Spenglerarbeiten in Kupfer ausgeführt
- Wärmeerzeuger 2022 erneuert
- moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- erneuerbare Energie aus Außenluft für Heizung und Warmwasser
- wohnungsbezogene Hybrid-Übergabestation

Objektbeschreibung

Wohnen mit Alpenpanorama – hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung im historischen Badeteil

Im begehrten historischen Badeteil von Bad Tölz erwartet Sie eine außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung, die historischen Charme, modernen Wohnkomfort und einen herrlichen Alpenblick miteinander verbindet.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1891 errichteten und 2022 vollumfänglich sanierten Wohnhauses. Auf rund 120 m² Wohnfläche präsentiert sich ein hochwertiges, nahezu neuwertiges Zuhause mit großzügiger Raumaufteilung und insgesamt drei Balkonen.

Herzstück ist der weitläufige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterflächen schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente, die moderne Küche mit Kochinsel bildet den kommunikativen Mittelpunkt.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südbalkon mit wunderbarem Blick über Bad Tölz bis in die Alpen und das Karwendel. Zwei weitere Balkone bieten zusätzliche private Außenbereiche.

Neben dem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung – flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören Eichen-Landhausdielen, Fußbodenheizung, Naturholztüren, dreifach verglaste Lärchenholzfenster, ein modernes Bad mit Doppelwaschtisch und Walk-in-Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Die umfassende Sanierung 2022 beinhaltete u. a. Dachstuhl, Dämmung, Fenster, Türen sowie Sanitär- und Elektroinstallationen. Eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe und die hervorragende Energieeffizienzklasse A+ unterstreichen den modernen Standard.

Ein Aufzug, Kellerabteil und die gemeinschaftliche Waschküche ergänzen das Angebot.

Die Wohnung ist unbefristet vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.103 € bzw. 25.236 € p. a.

Ein zur Wohnung gehörender Carport ist zusätzlich zum Kaufpreis mit zu erwerben.

Impressionen











