

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bad Tölz

Die Aussergewöhnliche: 2 Zimmer möbliert mit Garten in der Altstadt von Bad Tölz



Objekt-Nr. **OM-427106**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.340 € + NK**

Ansprechpartner:
Angela Lössl

Klammergasse 6
83646 Bad Tölz
Bayern
Deutschland

Baujahr	1620	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	63,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	70 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht diese gehobene, helle Terrassen-Wohnung mit dem besonderen Feeling in begehrter Altstadt-Wohnlage von Bad Tölz, dem „Gries“ - ruhig, zentral und sonnig. Das stilvolle Mehrfamilienlandhaus mit 7 Wohneinheiten ist 2022 entwickelt und aufwendigst generalsaniert worden. Die ehemalige Bäckerei Wiedemann wurde von dem bekannten und vielfach ausgezeichneten Architekten Prof. Nagler umgestaltet und behutsam erweitert. Es wurde bayerische Tradition mit moderner Technik und durchdachte Grundrissgestaltung vereint und alles in bester Qualität und Ausführung, wie unter anderem hochwertigen Badmöbel, großen Fensterelementen in Holz ausgeführt und auf Werterhaltung und Nachhaltigkeit gesetzt. Eine in der gesamten Wohnung verbaute Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme unter den Füßen und wird durch zusätzliche Wandheizungen ergänzt.

Das einzigartige Bürgerhaus im Altstadtteil „Gries“, das aus der Zeit vor 1620 stammt wurde mit modernen Elementen der heutigen Erwartung angepasst. Hochwertige Holztüren, anspruchsvolle Putzstrukturen, Landhausdielen in Eiche und Naturstein und eine aufwendige Zementspachteltechnik in der Bädern und Terracotta unterstreichen ein harmonisches Gesamtbild. Perfekten Eindruck macht die südausgerichteten Terrasse in einem der seltenen Innenhöfe im Gries.

Das Bad ist zeitlos elegant mit hochwertigem Zementspachtel an Böden und Wänden, Walk-in-Dusche mit Tellerkopfbrause u ausgestattet.

Der eindrucksvolle Wohnraum mit Küche heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen!

Ausstattung

Die luxuriöse Wohnung begeistert mit einem perfekt durchdachten, mit viel Liebe zum Detail und sehr exklusiv Ausgestattetem, offenen Wohn- und Essbereich, kuscheligem

Schlafzimmer und exquisiten Bad.

- Barrierefreier Zugang
- Aufwändige Hauseingangstüren mit Sicherheitsschließanlage sowie Video-Überwachung
- Exklusive Gestaltung des Treppenhauses und des Eingangsbereichs mit Holzdielen an den Decken, Betonspachtel und Edelstahlelementen
- LED-Deckeneinbauspots
- weiße Innentüren mit hochwertigen Türgriffen
- Hochwertiger Bodenbelag: wunderschöne Eichendielenboden dreifach geölt im gesamten Wohnbereich
- Dreifach verglaste Holz-Kunststoff Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- großzügige Terrasse mit Süd / Westausrichtung und hochwertigem Holzbelag
- hellgrau gespachteltes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche mit noblen Grohe-Armaturen & Waschmaschinenanschluss
- Sanitärausstattung von Villeroy & Boch,
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum mit Ladeanschluss

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

"Leben im Grünen" Bad Tölz liegt ca 45 Autominuten südlich von München und bietet unvergleichlich hohe Lebensqualität. Bad Tölz ist die Kreisstadt des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen und hat rund 19.000 Einwohner. Das Isartal ist ein beliebtes Ausflugs- und Urlaubsziel.

Zugleich ist die Stadt ein wichtiger wirtschaftlicher Standort durch das breite Bildungsangebot (Grund- u. Mittelschulen, Hochschuleinrichtungen, Gymnasium, Realschule, Fachoberschule, Berufsschulen). Die Vielfalt an Einrichtungen aus den Bereichen Gesundheit/Ärzte, Sport und Kultur tragen zudem zur Attraktivität bei.

Das Haus befindet sich im malerischen ehemaligen Handwerkerviertel "Gries". Das Viertel ist durch die vielen Gässchen, Läden und Cafes ein Idyll und lädt zum Verweilen ein. Die Stadt Bad Tölz hat in den letzten Jahren das Traditionsviertel aufwendig verschönert, was die Immobilie nachhaltig an Wohnwert gewinnen lässt. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die historische Marktstraße sind fußläufig erreichbar.

Die rauschende Isar, die in ca. 200 m Entfernung durch Tölz verläuft, lädt zum spazieren ein. Die Bergwelt der oberbayrischen Alpen, ob zum Skifahren, Wandern oder Radfahren sind quasi vor der Haustüre. Der Kirchsee ist mit dem Fahrrad in 20 Minuten erreichbar, Der Tegernsee, Schliersee und Starnberger See liegen 15 bis 25 Autominuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahe gelegene Bushaltestellen hervorragend.

Wenn Sie Ihren Lebensmittelpunkt neu setzen, dann wollen Sie natürlich, dass er mit Ihren Zielen bestens vernetzt ist. Der Bus vor Ihrer Haustür bringt Sie auf kurzem Wege zum Bahnhof von Bad Tölz. Von hier aus haben Sie Verbindungen nach München und ins gesamte Umland. Von Tölz aus fahren Sie mit der Bayerischen-Oberland-Bahn, liebevoll BOB genannt, in 50 Minuten zum Hauptbahnhof nach München. Die Bahn verkehrt morgens und abends halbstündlich und tagsüber stündlich.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	107,15 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss 3D Little Italy



