

# Exposé

## Wohnen in Bad Tölz

### Bad Tölz idyllisches Baugrundstück mit Isarblick



Objekt-Nr. OM-431610

**Wohnen**

Verkauf: **579.000 €**

83646 Bad Tölz

Bayern

Deutschland

Grundstücksfläche

692,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großes, exklusives Hinterliegergrundstück das durch seine gefragte Wohnlage, den Isarblick und variable Bebauungsmöglichkeiten (§ 34 BauGB) besticht. Das Areal wird im Zuge der Verkaufsabwicklung real geteilt, erhält eine eigene Flurstücksnummer sowie eine eigene private Zufahrt, was Ihnen maximale Unabhängigkeit garantiert.

Die Highlights auf einen Blick:

Kurzfristig bebaubar: Versorgungsleitungen in der angrenzenden Straße zur Zufahrt.

Hohes Maß an Privatsphäre: Durch die geschützte Lage von der Straße aus nicht einsehbar.

Architektonische Möglichkeiten: Eine charmante Kombination aus großer ebener Fläche und Hanglage, mit hohem Gestaltungspotential – ideal z.B. für ein Haus mit Einliegerwohnung, Garage im Hang, oder Splitlevel Bauweise und Gartengeschoss.

Flexible Bebauung: Nachbarbebauung (§ 34 BauGB). Realisierbar ist ein großzügiges Einfamilienhaus, Satteldach 20–30° Neigung, optional mit Quergiebel.

Ausblick: Isarblick vom 1. OG.

Digitaler Komfort: Hochgeschwindigkeits-Internet (bis zu 250 Mbit/s) ist verfügbar.

Eine unbeheizte Gartenhütte (nicht zu Wohnzwecken) in Steckbauweise befindet sich noch auf dem Grundstück. Der Abbau erfolgt durch den Käufer – ideal für eine Zweitverwendung oder den Weiterverkauf. Um Ihnen die Planung zu erleichtern, liegen bereits beispielhafte Entwürfe vor, wie Ihre künftige Bebauung aussehen könnte.

Sichern Sie sich Ihr Stück Lebensqualität in Bad Tölz!

Um Ihre Anfrage bestmöglich bearbeiten zu können, bitten wir um die Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer). Im Anschluss senden wir Ihnen gerne das ausführliche Exposé zu. Besichtigungen vereinbaren wir individuell nach schriftlicher Bestätigung.

## Sonstiges

Anfragen von Maklern sind nur willkommen, sofern ein konkreter Suchkunde nachgewiesen werden kann. Eine Beauftragung durch den Eigentümer erfolgt nicht (keine Verkäuferprovision). Einer Drittvermarktung, insbesondere der Veröffentlichung dieses Angebots in anderen Portalen oder Medien durch Makler oder Vermittler, wird ausdrücklich widersprochen.

## Lage

Genießen Sie alle Vorzüge der Kreisstadt Bad Tölz: Wohnen Sie in idyllischer Ruhe in Isarnähe und dennoch mit kurzen Wegen. Ärzte, Schulen, Discounter und die Asklepios Stadtklinik erreichen Sie in nur 2 km. So bleibt Ihnen mehr Zeit für die wichtigen Dinge im Leben.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Grundstück in erhöhter Lage



Isar-Idylle ca. 150m v. Objekt