

# Exposé

## Wohnung in Bad Tölz

### Hochwertig sanierte 4 Zimmer Wohnung in Bad Tölz



Objekt-Nr. OM-435753

#### Wohnung

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Anton

Am Lettenholz 10  
83646 Bad Tölz  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,70 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung wird ohne Maklerprovision verkauft. Übliche Maklerprovisionen sind 3,57 Prozent des Kaufpreises, d.h. Sie sparen 16.422,00 €. Mit der heutigen Preisreduzierung von 490.000,00 € auf 460.000,00 € sparen Sie 46.422,00 €, ein guter Grund um zuzuschlagen.

Zum Objekt: Geräumige, lichtdurchflutet 4 Zimmer Wohnung in gepflegter Wohnanlage. Großer Ostbalkon mit Licht und Steckdosen. Eigener Parkplatz vor dem Haus. Großer Kellerraum mit Licht und Steckdose und Gemeinschaftsfahrradkeller.

Die Wohnung wurde hochwertig renoviert (Erstbezug nach Sanierung). Fußböden mit Echtholzparkett aus Eiche, mit 3,2 mm Nutzholzschiicht, d.h. kann mehrfach abgeschliffen werden. Sockelleisten aus Eiche Massivholz. Rote Granit Bodenfliesen in der Küche und im Bad. Weisse Marmor Wandfliesen im Bad. Kucheneingang mit 180 cm Glasschiebetür. Neue hochwertige CPL-Zimmertüren. Bad mit elektrischer Fußbodenheizung, deren Einschaltzeiten programmiert werden können. Wirlpool mit Heizung, LED-Licht-Effekten und integrierten Wannenlautsprecher. Stufenlose große (90 cm x 90 cm) Glasduschkabine. Ausstattung mit hochwertigen Grohe-Armaturen. Geberit Waschbecken und Rimfree-Toilette beide in KeraTect-Keramik. Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner im Bad und großer Handtuchheizkörper.

Neue moderne Elektroinstallation, mit eigenem Unterverteiler, mehreren Fehlerstromschutzschaltern. Fernsehanschlüsse in jedem Zimmer. Schlafzimmer mit Lichtschalter für Zimmerlicht und Nachtlicht an jedem Bett. Türsprechstelle. Licht und Steckdosen auf dem Balkon und Kellerraum.

## Ausstattung

Hochwertige Sanierung mit edlem Material und Komponenten, z.B. Bad mit Fußbodenheizung, Wirlpool, große Duschkabine, usw. Für Details bitte Exposé entnehmen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Stellplatz vor der Haustür inklusive.

## Lage

Ruhige Lage, in einer Sackgasse, mit guter und hilfsbereiter Nachbarschaft. Insbesondere die Nähe zu zahlreichen Naherholungsgebieten und die vielen Sport- und Wintersportmöglichkeiten, machen Bad Tölz zu einer der attraktivsten Städte im Süden von Bayern.

Die Infrastruktur Am Lettenholz ist hervorragend. So finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten Nähe.

In der unmittelbaren Nähe finden Sie noch Kinderspielplätze, Fitnesscenter, Ärzte, Banken, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Restaurants. Die Altstadt erreichen Sie in 6 Minuten und die Stadtklinik in 7 Minuten. Spätestens in der Altstadt finden Sie alles was Sie suchen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hauseingang und Stellplatz

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick ind Grüne

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder- oder Gästezimmer



Kinder- oder Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Whirlpool

# Exposé - Galerie



Duschkabine



Ausstattung Dusche



Eingangshur

# Exposé - Galerie



Flur

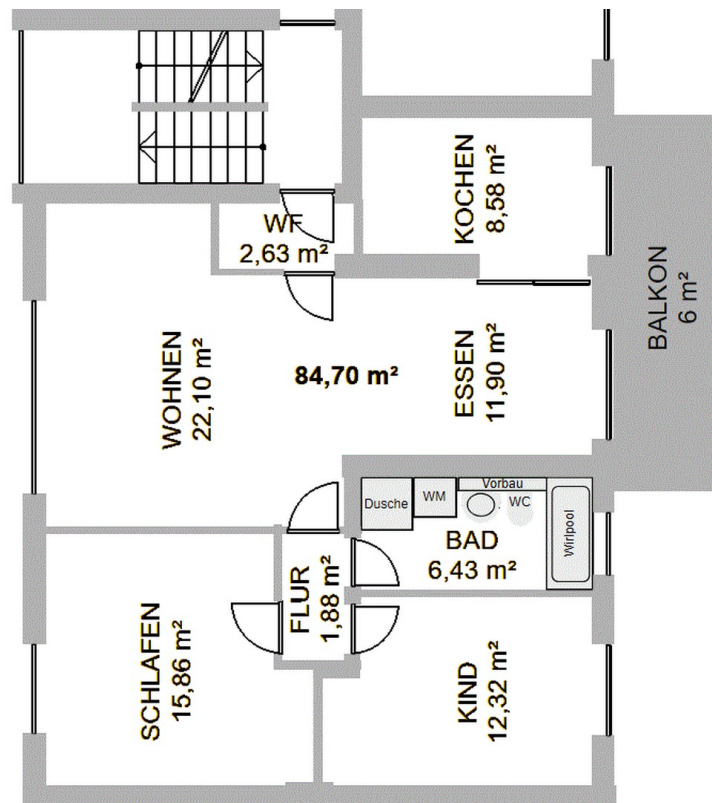


Kellerraum



Kellerraum

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# Beschreibung

Geräumige, lichtdurchflutet 4 Zimmer Wohnung in gepflegter Wohnanlage. Großer Ostbalkon mit Licht und Steckdosen. Eigener Parkplatz vor dem Haus. Großer Kellerraum mit Licht und Steckdose und Gemeinschaftsfahrradkeller.

Die Wohnung wurde hochwertig renoviert (Erstbezug nach Sanierung). Fußböden mit Echtholzparkett aus Eiche, mit 3,2 mm Nutzholzschicht, d.h. kann mehrfach abgeschliffen werden. Sockelleisten aus Eiche Massivholz. Rote Granit Bodenfliesen in der Küche und im Bad. Weisse Marmor Wandfliesen im Bad. Kücheneingang mit 180 cm Glasschiebetür. Neue hochwertige CPL-Zimmertüren. Bad mit elektrischer Fußbodenheizung, deren Einschaltzeiten programmiert werden können. Whirlpool mit Heizung, LED-Licht-Effekten und integrierten Wannenlautsprecher. Stufenlose große (90 cm x 90 cm) Glasduschkabine. Ausstattung mit hochwertigen Grohe-Armaturen. Geberit Waschbecken und Rimfree-Toilette beide in KeraTect-Keramik. Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner im Bad und großer Handtuchheizkörper.

Neue moderne Elektroinstallation, mit eigenem Unterverteiler, mehreren Fehlerstromschutzschaltern. Fernsehanschlüsse in jedem Zimmer. Schlafzimmer mit Lichtschalter für Zimmerlicht und Nachtlicht an jedem Bett. Türsprechstelle. Licht und Steckdosen auf dem Balkon und Kellerraum.

# Objektdaten

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	Am Lettenholz 10, 83646 Bad Tölz
Wohnfläche	ca. 84,7 m <sup>2</sup>
Etage	2 von 3
Wohneinheiten im Gebäude	8
Baujahr	1954
Zustand	Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
Balkon	ja
Stellplatz vor dem Haus	ja
Kellerraum	ja
Trockenraum	ja
Fahrradabstellraum	ja
Heizungsart	Fern-/ Nahwärme
Energiekennwert	73 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B
Energieausweis gültig bis	09.01.2028
Wohngeld	ca. 270,00 € inkl. Heizkostenvorauszahlung

Kaufpreis ~~490.000 €~~ 460.000 € Preisreduzierung

Die Wohnung wird ohne Maklerprovision verkauft. Übliche Maklerprovisionen sind 3,57 Prozent des Kaufpreises, d.h. Sie sparen 16.422,00 €. Mit der heutigen Preisreduzierung sparen Sie 46.422,00 €, ein guter Grund um zuzuschlagen.

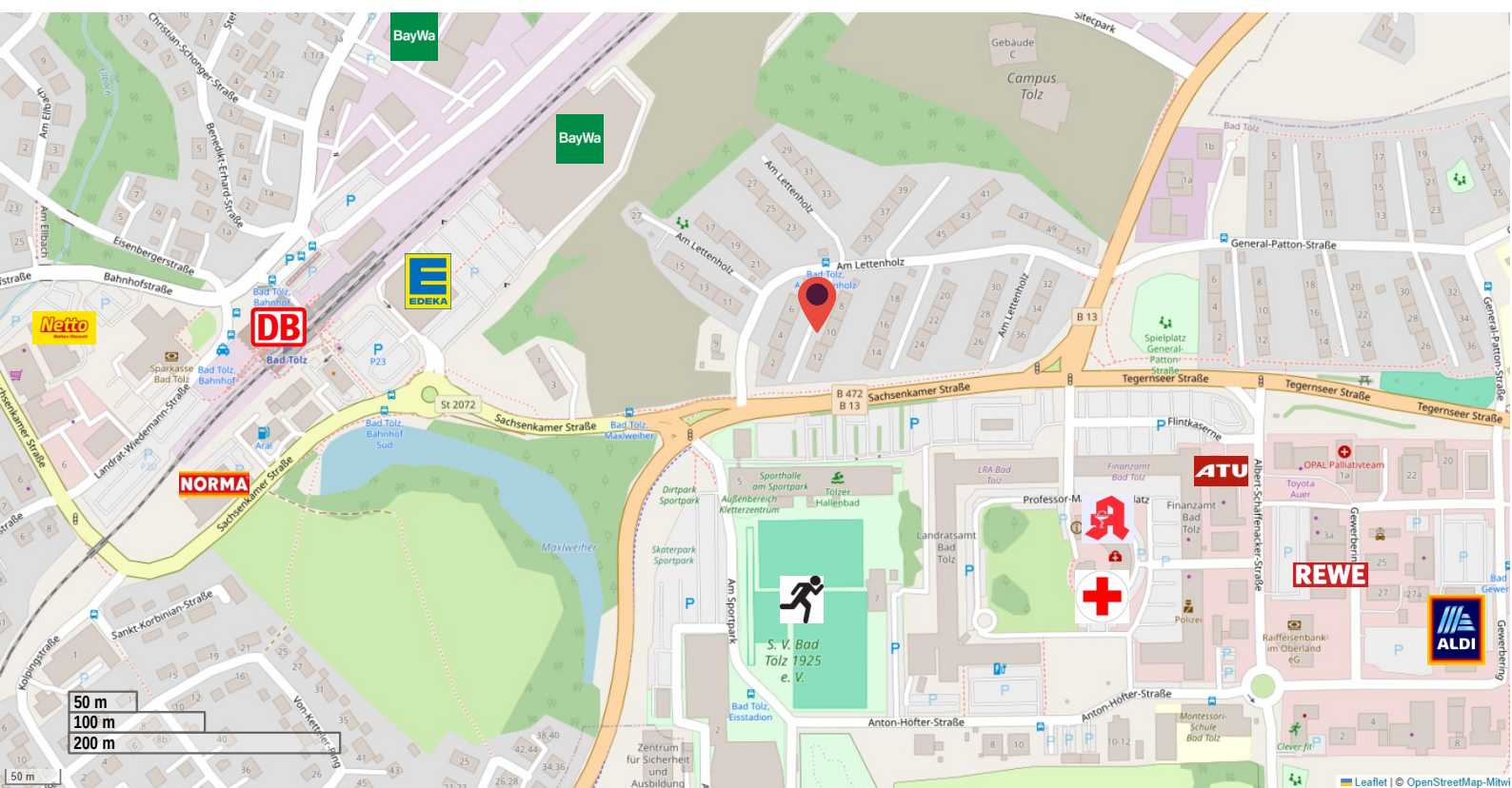
# Lage

Am Lettenholz 10, 83646 Bad Tölz

Ruhige Lage, in einer Sackgasse, mit guter und hilfsbereiter Nachbarschaft. Insbesondere die Nähe zu zahlreichen Naherholungsgebieten und die vielen Sport- und Wintersportmöglichkeiten, machen Bad Tölz zu einer der attraktivsten Städte im Süden von Bayern.

In der unmittelbaren Nähe finden Sie noch Kinderspielplätze, Fitnesscenter, Ärzte, Banken, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Restaurants. Die Altstadt erreichen Sie in 6 Minuten und die Stadtklinik in 7 Minuten. Spätestens in der Altstadt finden Sie alles was Sie suchen.

Die Infrastruktur Am Lettenholz ist hervorragend. So finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten Nähe.



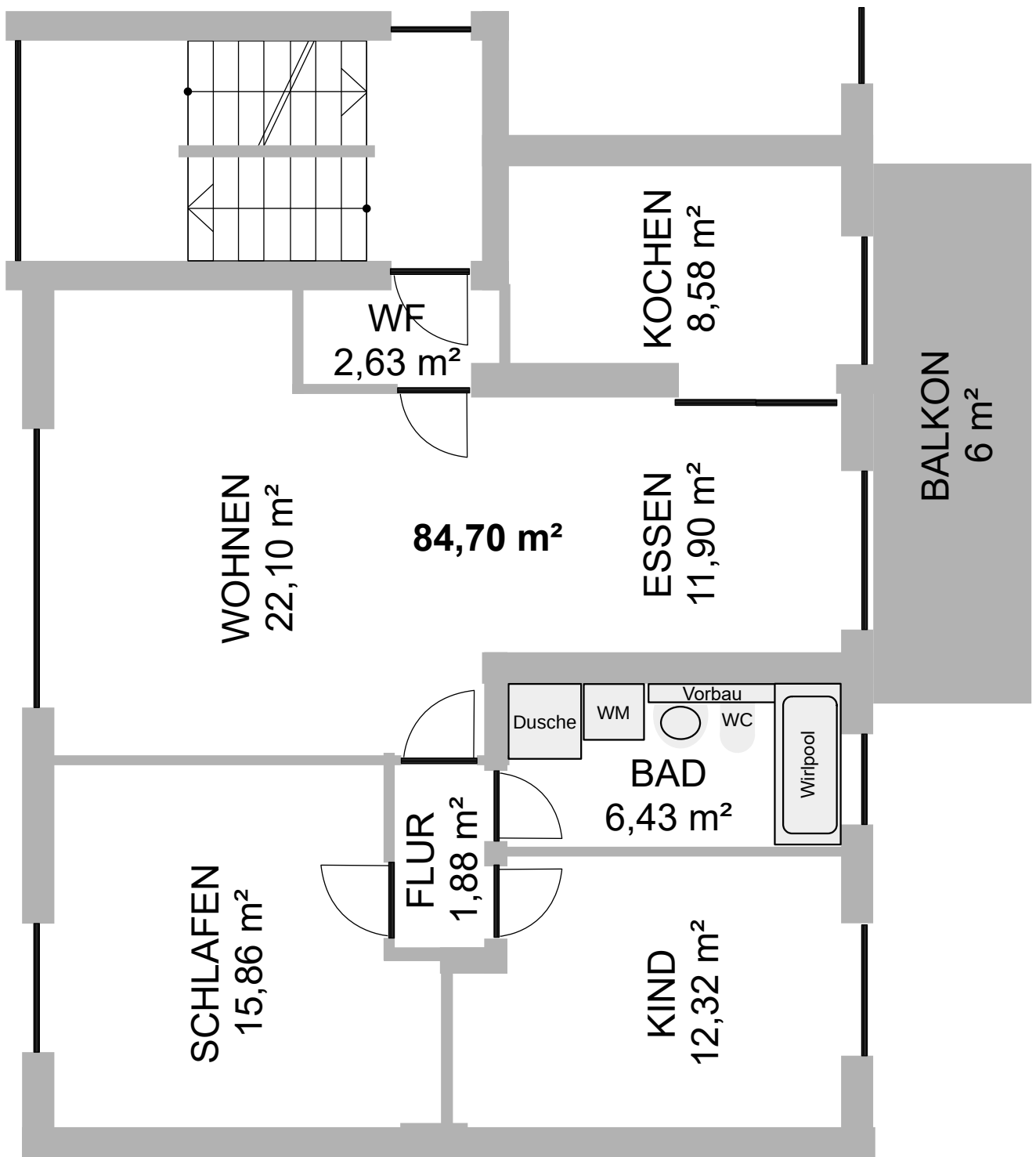
Externe Links:

[Google Maps](#)

[Google Street View](#)

[OpenStreetMap](#)

# Grundriss



# Gebäudeansicht

Gepflegte Fassade und Außenanlage.

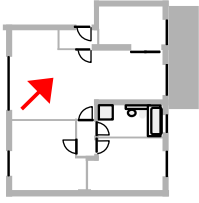


Parkplatz unmittelbar vor dem Hauseingang.

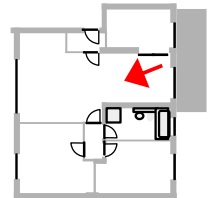


# Wohn- und Esszimmer

Sehr geräumig und lichtdurchflutet mit Zugang zum Balkon. Fußböden mit Echtholzparkett aus Eiche und Sockelleisten aus Eiche Massivholz.

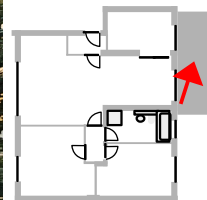
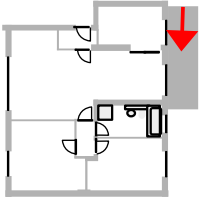


Hinweis:  
Der rote Pfeil zeigt  
die Blickrichtung  
an.



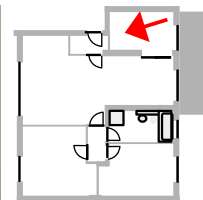
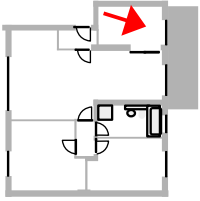
# Balkon

Großer ruhig gelegener Ostbalkon, mit Licht und Steckdose, sowie wunderschöner Blick ins Grüne.



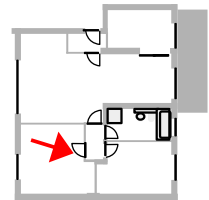
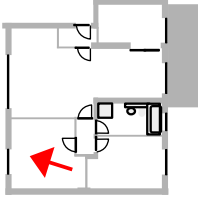
# Küche

Sehr geräumig Küche mit Einbaumöglichkeiten an allen vier Wänden. Kücheneingang mit eleganter 180 cm breiter Glasschiebetür.



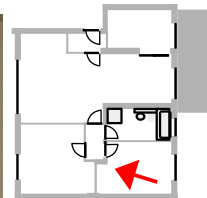
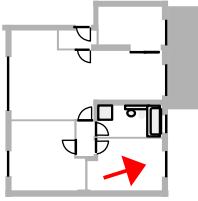
# Schlafzimmer

Großes Schlafzimmer mit viel Platz für Kleiderschränke. Lichtschalter für Zimmerlicht und Nachtlicht an jedem Bettseite.



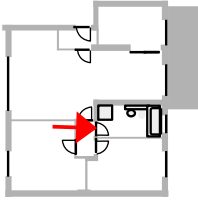
# Kinderzimmer

Helles Kinder- oder Gästezimmer mit Platz für einen großen Kleiderschrank.  
Lichtschalter für Zimmerlicht und Nachtlicht bequem vom Bett aus.



# Bad - Whirlpool

Hochwertiges Geberit Waschbecken und Rimfree-Toilette beide in KeraTect-Keramik, dadurch hygienischer und leichter zu reinigen. Großer Handtuchheizkörper.

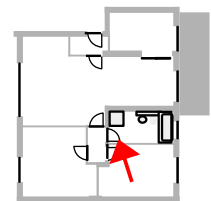
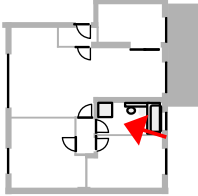


Whirlpool mit Heizung, LED-Licht-Effekten und integrierten Wannenlautsprecher. Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner (zwischen Dusche und Waschbecken).



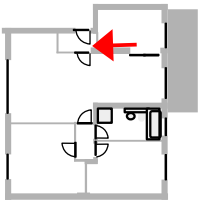
# Bad - Dusche

Stufenlose große (90 cm x 90 cm) Glasduschkabine mit hochwertigen Grohe-Armaturen. Ausstattung mit Hand- und Kopfbrause. Duscharmatur unter Putz, für noch mehr Bewegungsfreiheit.



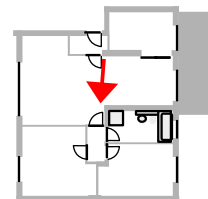
# Eingangsflur

Eingangsflur mit Türsprechstelle und viel Platz für zwei Schuh- oder Putzmittelschränke.



# Flur

Gut geschnittener Flur, mit Zugänge zu den Schlafzimmern und dem Bad.



# Kellerraum

Großer und trockener Kellerraum, mit Licht und Steckdose.



# Energieausweis für Wohngebäude

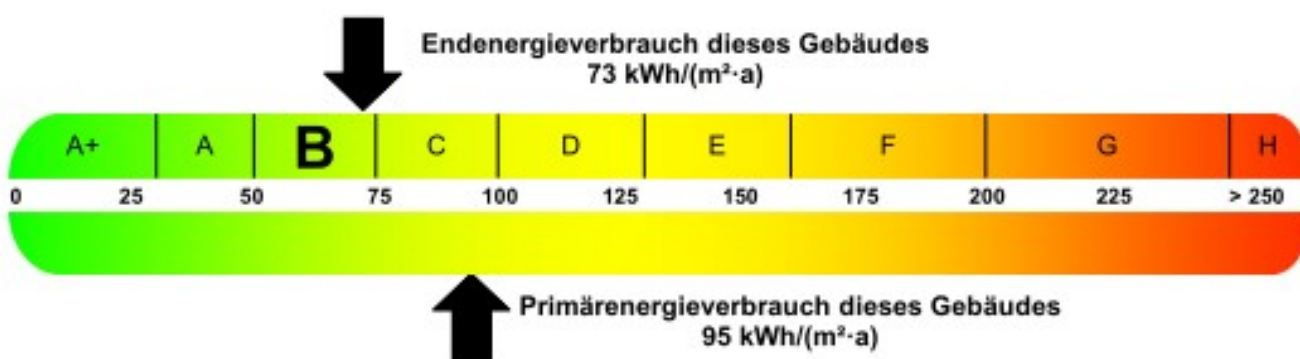
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2018-001624364

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

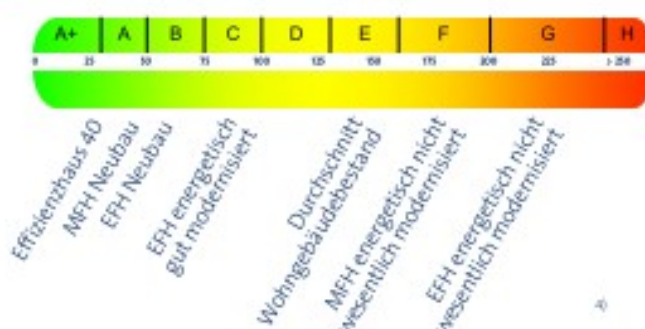
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**73 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.16	Fern-/ Nahwärme	1,30	530.045	246.554	283.491	0,92

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{wz}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1)</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2)</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3)</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4)</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Hinweis

Diese Angebot ist vertraulich zu behandeln und darf nicht ohne unsere Zustimmung an Dritte weitergegeben werden.

Für das Exposé wird keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben übernommen. Planzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu, der Istzustand kann von den Plänen abweichen. Unser Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Das Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Besichtigungstermine werden erst nach Vorlage einer verbindlichen Finanzierungszusage vereinbart.

# Ansprechpartner

Sarah Anton

Email: [antonsarah05@gmail.com](mailto:antonsarah05@gmail.com)

Tel.: 0171-1514532