

Exposé

Penthouse in Bad Tölz

Exklusiv! 2-Zi. Penthouse-Wohnung mit zwei Dachterrassen-Zugängen und EBK



Objekt-Nr. OM-442279

Penthouse

Vermietung: **1.615 € + NK**

Ansprechpartner:
Tanja Reichenbach

83646 Bad Tölz
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Mietsicherheit	4.845 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.07.2026
Wohnfläche	101,15 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Holzpellets	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	175 €	Badezimmer	1
Heizkosten	105 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	285 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Penthouse eines gepflegten 17-Parteien-Hauses in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Bad Tölz. Das Gebäude wurde im Jahr 2019 fertiggestellt und überzeugt durch eine hochwertige, gehobene Ausstattung.

Es handelt sich um ein energieeffizientes KfW-55-Haus mit moderner Pelletheizung. Die gesamte Wohnanlage ist barrierefrei gestaltet und verfügt selbstverständlich über einen Aufzug.

Den Bewohnern stehen zudem großzügige Gemeinschaftsflächen zur Verfügung, darunter ein Fahrradraum sowie Wasch- und Trockenräume. Zusätzlich gehört zu jeder Wohnung ein eigenes, abschließbares Kellerabteil. Der liebevoll begrünte Innenhof kann von allen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden und lädt zum Verweilen ein.

Der Vermieter legt großen Wert auf ein gepflegtes Erscheinungsbild der Wohnanlage und der einzelnen Einheiten. Die Wohnung wird vor dem Einzug frisch renoviert übergeben.

Ausstattung

Diese hochwertige Penthouse-Wohnung vereint modernes Design, durchdachten Komfort und eine ruhige, dennoch zentrale Lage – ideal für alle, die stilvolles Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

****Highlights auf einen Blick:****

- * Hochwertiger Echtholz-Parkettboden (Eiche) in allen Wohnräumen
- * Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- * Barrierefreier Zugang mit Aufzug
- * Moderne Einbauküche (ohne Kühlschrank & Spülmaschine)
- * Elegantes Bad mit Wanne & bodengleicher Dusche
- * Separates WC mit Fenster
- * Elektrische Rollläden / Raffstores
- * Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- * Videogegensprechanlage
- * Nachhaltige Energieversorgung (KfW-55-Standard, Photovoltaik)

****Wohnen & Wohlfühlen****

Großzügige, lichtdurchflutete Räume, edle Materialien und eine durchdachte Ausstattung schaffen ein modernes Zuhause mit besonderem Wohlfühlfaktor. Die Kombination aus warmem Holzparkett, klaren Linien und hochwertiger Verarbeitung sorgt für ein stilvolles und zugleich behagliches Wohnambiente.

Das Badezimmer überzeugt mit zeitlos elegantem Design, großformatigen Fliesen sowie Badewanne und ebenerdiger Dusche – perfekt für entspannte Momente im Alltag.

****Zusätzlicher Komfort****

- * Eigenes Kellerabteil
- * Fahrradkeller & gemeinschaftliche Waschräume
- * Innenhof zur Mitbenutzung
- * Tiefgaragenstellplatz für 80 €/Monat verfügbar

****Fazit****

Eine ideale Wohnung für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und eine attraktive Lage legen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Ruhig und dennoch zentral: Die Innenstadt von Bad Tölz sowie die Isar sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. München ist in ca. 45 Minuten erreichbar.

Die Autobahnauffahrt zur A8 in Richtung München/Salzburg liegt rund 20 km entfernt und bietet eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Für Freizeit und Erholung stehen in der näheren Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung: Beliebte Ausflugsziele sind unter anderem der Kirchsee (ca. 8 km) sowie der Sylvensteinsee (ca. 20 km). Darüber hinaus laden die umliegenden Berge, beispielsweise das Brauneck (ca. 8 km), ganzjährig zu Aktivitäten wie Wandern und Skifahren ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

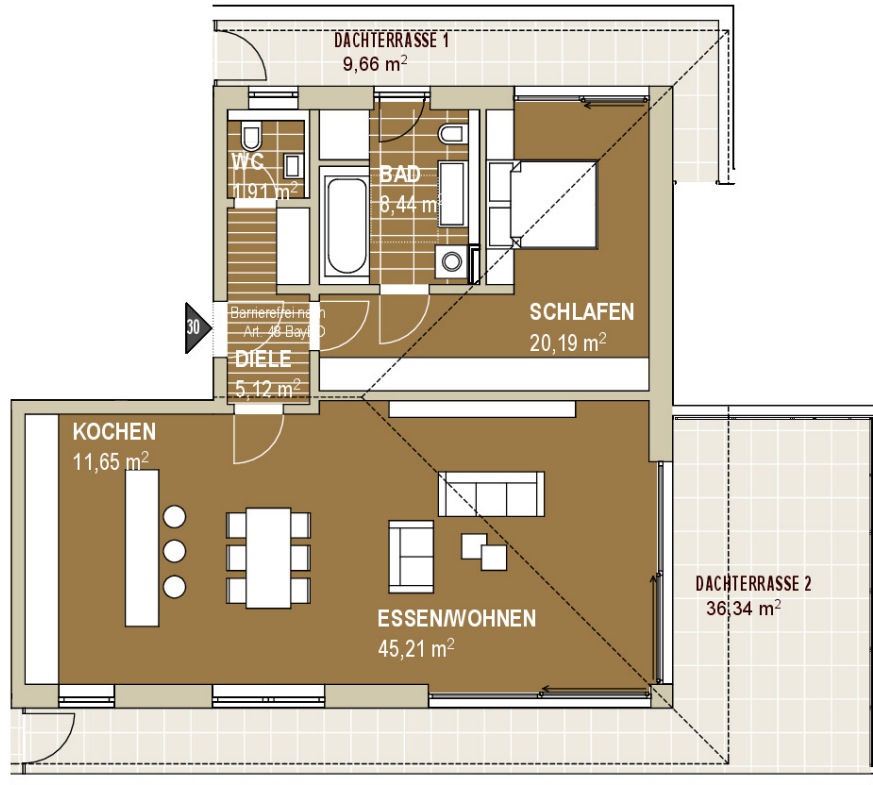


Hauptbad - Badewanne u. Dusche



Gäste-WC

Exposé - Grundrisse

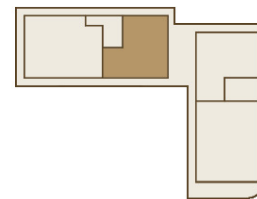
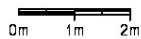


HÖRMANN
VVG GmbH & Co. KG

Bad Tölz - Schützenstraße
PENTHOUSE - Haus 1
WOHNUNG 30
2-Zimmer



Die Flächenangaben in den Räumen sind keine Wohnflächen.
Angaben sind Rohbauflächen ohne Putzabzug.
Alle Maße sind Rohbaumaße.



WOHNUNG 30
2-Zimmer

Wohnfläche netto	91,15 m ²
Terrasse (1/4)	9,64 m ²
Gesamt netto	101,15 m²

Wohnflächen inkl. Putzabzug gemäß WoFIV