

# Exposé

## Stadthaus in Bad Tölz

### Erstbezug - Kernsaniertes Stadthaus im Herzen von Bad Tölz



Objekt-Nr. OM-446566

#### Stadthaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian Beck

Jungmayrplatz 4  
83646 Bad Tölz  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses kernsanierte Stadthaus befindet sich in zentraler Lage von Bad Tölz und verbindet den Charme eines historischen Gebäudes mit modernem Wohnkomfort.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde die Immobilie technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Sämtliche Innenräume präsentieren sich in einem klaren, hochwertigen Stil – mit neuen Böden, modernen Bädern sowie einer vollständig erneuerten Heizungsanlage.

Das Haus ist sofort bezugsfertig und bietet die Möglichkeit, ohne weiteren Sanierungsaufwand direkt einzuziehen.

Die klassische Aufteilung eines Stadthauses über mehrere Ebenen schafft ein besonderes Wohngefühl und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die das Leben in zentraler Lage schätzen.

Die Fassadenarbeiten werden zudem in Kürze fertiggestellt, wodurch auch der letzte Teil der Sanierungsarbeiten abgeschlossen ist.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde wäre auch eine kommerzielle Nutzung des Erdgeschosses möglich.

Ferner ist eine erhöhte Abschreibung nach 7i möglich!

## Ausstattung

- Erstbezug nach Kernsanierung
- komplett neue Heizungsanlage (2026)
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- moderne Fliesen in Bädern und Nebenflächen
- mehrere Badezimmer / Gäste-WC
- neue Sanitärinstallation
- helle, neutrale Innenausstattung
- weiße Innentüren
- Wände neu verputzt und gestrichen
- neue Wandheizkörper
- oberste und unterste Geschossdecke gedämmt

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## Sonstiges

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten/ Telefonnummer wir rufen Sie kurzfristig zurück.

## Lage

Dieses kernsanierte Stadthaus befindet sich in zentraler Lage von Bad Tölz und verbindet den Charme eines historischen Gebäudes mit modernem Wohnkomfort.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde die Immobilie technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Sämtliche Innenräume präsentieren sich in einem klaren,

hochwertigen Stil – mit neuen Böden, modernen Bädern sowie einer vollständig erneuerten Heizungsanlage.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Bad Tölz.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Die Kombination aus gewachsener Umgebung, kurzer Wege und hoher Lebensqualität macht diesen Standort besonders attraktiv.

# Exposé - Galerie



offener Wohn/ Essbereich



Küche mit allen Anschlüssen

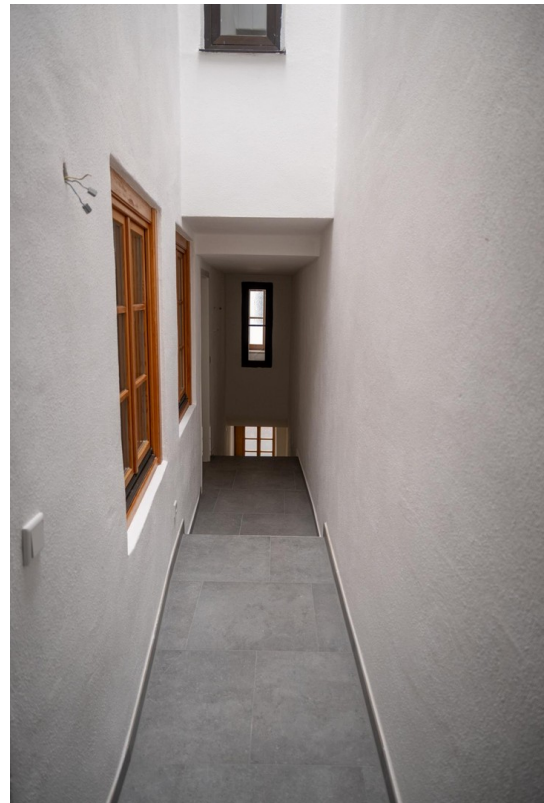
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

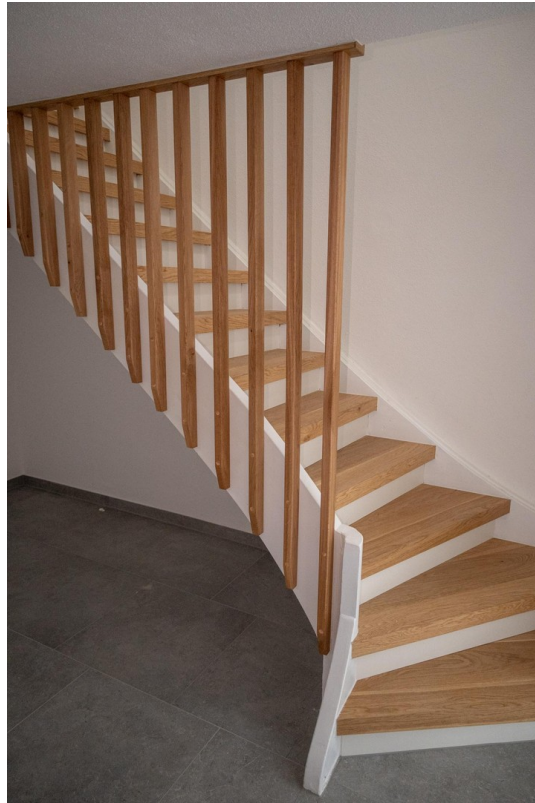


Durchgang zum Homeoffice



Gang

# Exposé - Galerie



Treppe zwischen OG und DG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



separate Gästetoilette OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Vorzimmer und Abstellbereich



Elternbad en suite



Elternbad en suite

# Exposé - Galerie



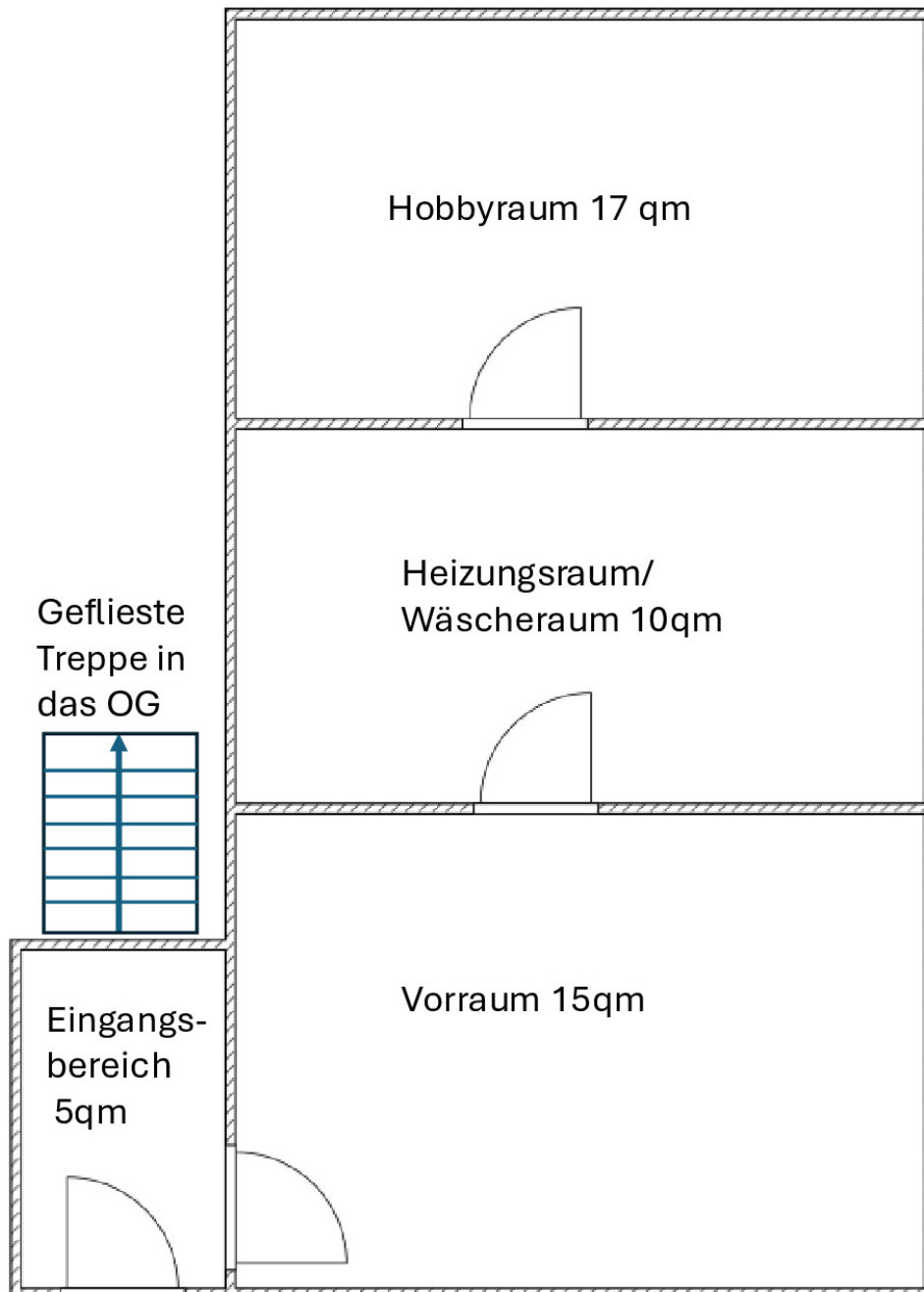
Erdgeschoss



Heizungsanlage Baujahr 2026

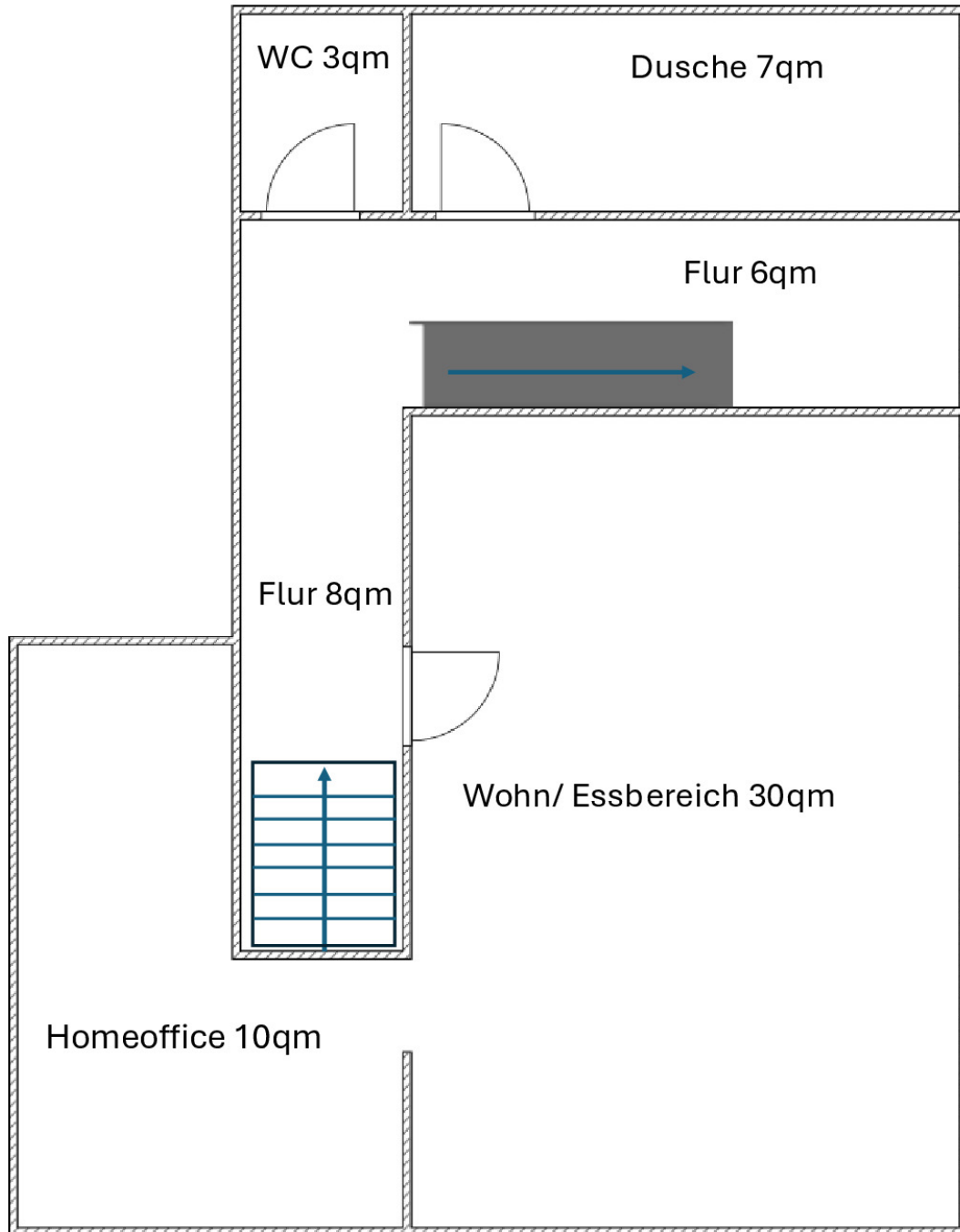
# Exposé - Grundrisse

EG



# Exposé - Grundrisse

OG



# Exposé - Grundrisse

DG

