

# Exposé

## Reihenendhaus in Bad Tölz

### Reiheneckhaus mit Garten



Objekt-Nr. OM-462185

### Reihenendhaus

Verkauf: **980.000 €**

83646 Bad Tölz  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	237,50 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	134,50 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	52,52 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Reihenendhaus mit 3 Stockwerken, Keller, mit Garage und Carport.

Großer sehr schön gewachsener Garten, zwei Terrassen süd und West Ausrichtung.

## Ausstattung

Einbauküche, großer Keller mit zwei großen Räumen und Waschküche, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Schwedenofen, Parkettboden alle Etagen, Treppenhaus aus Granit, helle Räumlichkeiten, zwei Natursteinterrassen, Carport mit Gerätehütte, Garage

Das Dachgeschoss wurde in zwei große Zimmer unterteilt, inklusive zwei zusätzlicher Fenster.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Ruhige bevorzugte premium Wohnlage in Sackgasse mit kurzen Wegen zu Einkaufs-, Behörden-, Ärzte-, Sportzentrum und Golfplatz. Verkehrsgünstige Lage.

Grundschule und Kindergarten zu Fuss erreichbar.

Direkte Anbindung an die Natur für Spaziergänge und Freizeitsport.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,66 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



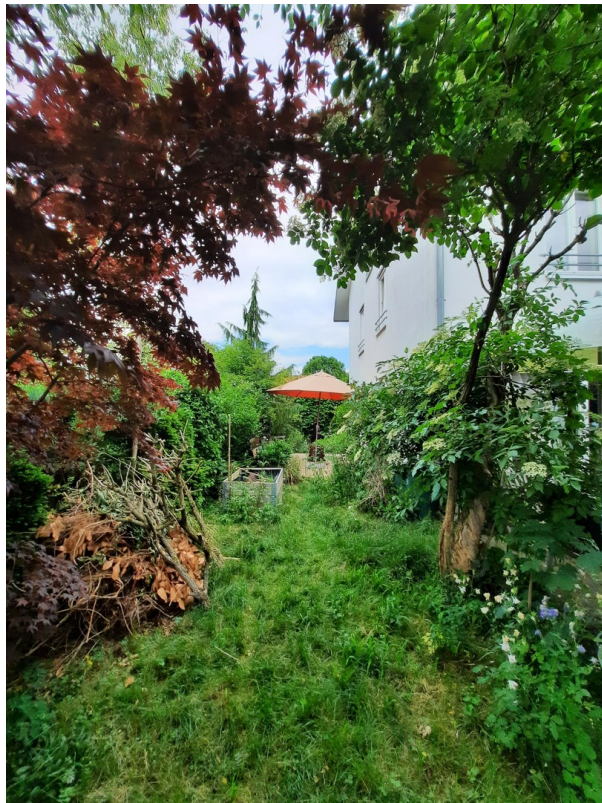
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

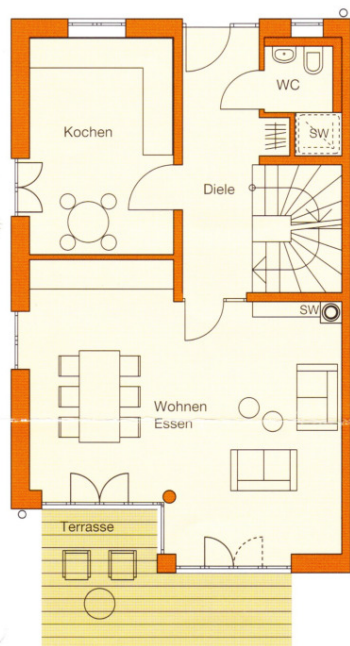


# Exposé - Grundrisse

## Typ 4 (Reihenhaus), REH

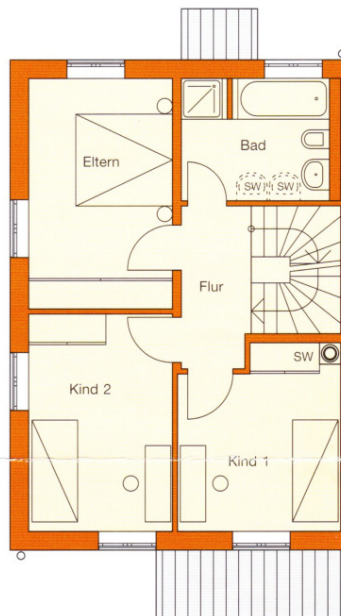
Hausnummern 35/41 – dargestellt

Hausnummern 38/45 – gespiegelt



### ■ Erdgeschoss

Wohnfläche	
Wohnen/Essen	29,83 m <sup>2</sup>
Kochen	11,95 m <sup>2</sup>
Diele	7,88 m <sup>2</sup>
WC	2,46 m <sup>2</sup>
Terrasse	11,20 m <sup>2</sup> /2
	57,72 m <sup>2</sup>



### ■ Obergeschoss

Wohnfläche	
Kind 1	10,68 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,71 m <sup>2</sup>
Eltern	12,41 m <sup>2</sup>
Flur	4,18 m <sup>2</sup>
Bad	6,77 m <sup>2</sup>
	45,75 m <sup>2</sup>

#### Hinweise:

- Maßstab: ca. 1:100
- SW: Sonderwunsch
- Hz: Heizzentrale
- Die Berechnung der Hausinnenflächen erfolgte nach der II. Berechnungsverordnung. Die Terrassen- und Balkonflächen wurden bei der Wohnflächenberechnung zur Hälfte angerechnet. Bei den angegebenen Hausinnenflächen handelt es sich um Rohbaumaße mit 3% Putzabzug.



# Exposé - Grundrisse



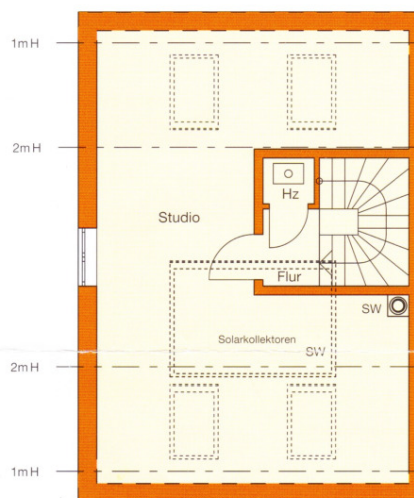
Ansicht Norden



Ansicht Süden



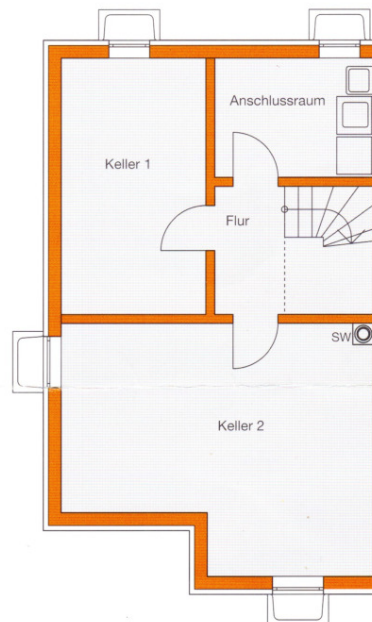
Ansicht Westen



## ■ Dachgeschoss

### Wohnfläche

Studio	29,40 m <sup>2</sup>
Flur	1,63 m <sup>2</sup>
	31,03 m <sup>2</sup>
Nfl. Heizentr.	0,88 m <sup>2</sup>



## ■ Kellergeschoss

### Nutzfläche

Keller 1	13,87 m <sup>2</sup>
Flur	4,49 m <sup>2</sup>
Anschlussraum	7,12 m <sup>2</sup>
Keller 2	26,16 m <sup>2</sup>
	51,64 m <sup>2</sup>

## ■ Gesamt

Wohnfläche EG	57,72 m <sup>2</sup>
Wohnfläche OG	45,75 m <sup>2</sup>
Wohnfläche DG	31,03 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>134,50 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche KG/DG (incl. Hz)	52,52 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>187,02 m<sup>2</sup></b>

