

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Tölz

### Kapitalanlage oder Eigenbearf - bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung - VON PRIVAT



Objekt-Nr. **OM-470614**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **288.400 €**

Ansprechpartner:  
Hans-Joachim von Malsen  
Telefon: 08041 7959368

83646 Bad Tölz  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1950	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung, am nordöstlichen Stadtrand von Bad Tölz, ist sowohl für Kapitalanleger als auch für den Eigenbezug interessant.

Am nordöstlichen Stadtrand, perfekt eingebettet in das beliebte, grüne Umfeld des ehemaligen Kasernengeländes "Flinthöhe", ist sie sofort bezugsfrei: Koffer packen und direkt einziehen

Die DG-Wohnung liegt in einer Stichstraße ohne Durchgangsverkehr und bietet neben Ruhe auch einen Stellplatz für Ihr Fahrzeug direkt vor der Türe. Die Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein angenehmes Raumgefühl und positives Wohnklima.

Sie ist optimal aufgeteilt: Ideal für Paare, kleine Familien oder als Homeoffice-Oase.

## Ausstattung

Die 3-Zi-DG-Wohnung ist im 3. Geschoss eines Mehrfamilienhauses. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und ist in einem durchschnittlichen guten und baujahrtypischen Zustand. Aus einer vorhandenen Teilungserklärung geht hervor, dass im Jahr 1997 umfangreiche Modernisierungen durchgeführt wurden (u.A. Fensteraustausch, Erneuerung Dachgauben, Neubau von Balkonen). Die Wohnung verfügt über keinen Balkon. Es ist von einer laufenden Instandhaltung auszugehen.

Die Wohnung bietet ein großes Kellerabteil sowie einen Außenstellplatz in direkter Nähe zur Haustüre.

In der Wohnung befindet sich eine kleine Einbauküche und ein Tresen. Sofern Interesse besteht, kann diese kostenfrei mit übernommen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

WICHTIGER HINWEIS FÜR MAKLER:

Makleranfragen sind absolut zwecklos und ausdrücklich nicht erwünscht!

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt rein privat über einen Nachlassabwickler im direkten Auftrag der Erbgemeinschaft. Bitte sehen Sie von jeglichen Kontaktaufnahmen zur Objektakquise, Vermittlungsangeboten oder Zusendungen von Kundenprofilen ab. Entsprechende Anfragen werden nicht beantwortet und ungelesen gelöscht. Wir bitten, die Privatsphäre der Erben zu respektieren.

## Lage

Am nordöstlichen Stadtrand von Bad Tölz befindet sich die Wohnung in einer Mehrfamilienhaussiedlung in einer Stichstraße. Eine gute Nahversorgung mit Supermärkten, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Gastronomie und Grünanlagen ist im nahen Umfeld zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen.

Entfernungen:

zum Zentrum: ca. 1,5 km

zu Geschäften: ca. 750 m

zu ÖPNV (Bus): ca. 100 m

zum Bahnhof: ca. 850 m

Bad Tölz liegt im südlichen Oberbayern und ist als Kurstadt sowie für sein touristisches Zentrum bekannt. Die Stadt verbindet historische Altstadtstrukturen mit moderner Infrastruktur und bietet durch ihre Lage an der Isar sowie die Nähe zu den Alpen eine hohe Wohn- und Freizeitqualität. Aufgrund der guten Erreichbarkeit von München ist Bad Tölz auch für Pendler attraktiv. Bad Tölz ist über die B13 sowie die B472 gut an das regionale Straßennetz angebunden. Eine schnelle Verbindung Richtung München besteht über die B13 und A95. Anschluss zur Regionalbahn (BRB) Richtung München ist zu Fuß von der Wohnung zu erreichen. Ebenso die Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden. Der nächste Flughafen München ist 87 km entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,75 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Blick zum Innenhof

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Blick zur Küche



Wohnzimmer - Blick zum Flur

# Exposé - Galerie



offene Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kinderzimmer



Badezimmer - Raum

# Exposé - Galerie



Badezimmer - Badewanne



Keller - Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnanlage am Lettenholz



Blick auf die Stellplätze

# Exposé - Galerie



Wohnanlage - Blick Umgebung 2



Blick Wohnhaus - 3-Zi.-DG

# Exposé - Galerie



Wohnanlage - Stellplätze