

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bad Tölz Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Garten



Objekt-Nr. **OM-472372**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.550 € + NK**

Ansprechpartner:
Philipp Kübler

Wilhelm-Dusch-Str. 2
83646 Bad Tölz
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	4.650 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	85,60 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	250 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	2
Summe Nebenkosten	450 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten.

Die durch den darüberliegenden Balkon überdachte Terrasse wird von einem großzügigen Garten umgeben.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie zwei Tiefgaragenstellplätze.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und ab 01.10.2026 verfügbar.

Die Einbauküche kann von den aktuellen Mietern abgelöst werden.

Ausstattung

- hochwertiges Parkett
- Fußbodenheizung
- überdachte Terrasse
- großer Garten
- Bad mit Badewanne
- Gäste-WC
- dreifach-verglaste Kunststofffenster und -türen
- elektrische Rollläden
- Wohnraumlüftung
- Gegensprechanlage mit Haustüröffner & Videofunktion
- Aufzug
- Kellerabteil
- zwei Tiefgaragenstellplätze

Hinweis: Die Fotos wurden vor Einzug der aktuellen Mieter im Leerzustand gemacht. Die Fotos der Küche sind jedoch aktuell.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung ist nur 150m von der Isar entfernt. Dort befindet sich auch eine große Liegewiese.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der direkten Umgebung.

Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die historische Altstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäften sowie die Isarpromenade laden zum Verweilen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC



Wohnzimmer

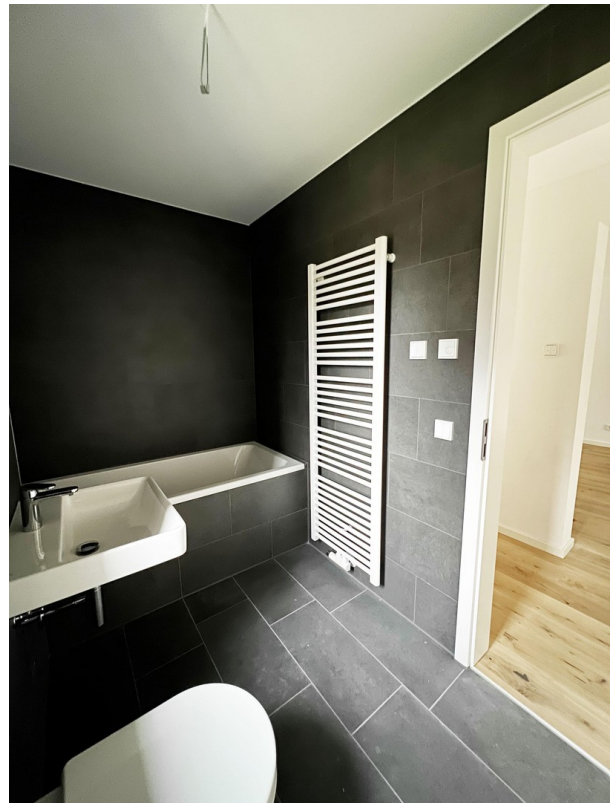
Exposé - Galerie



Flur



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie

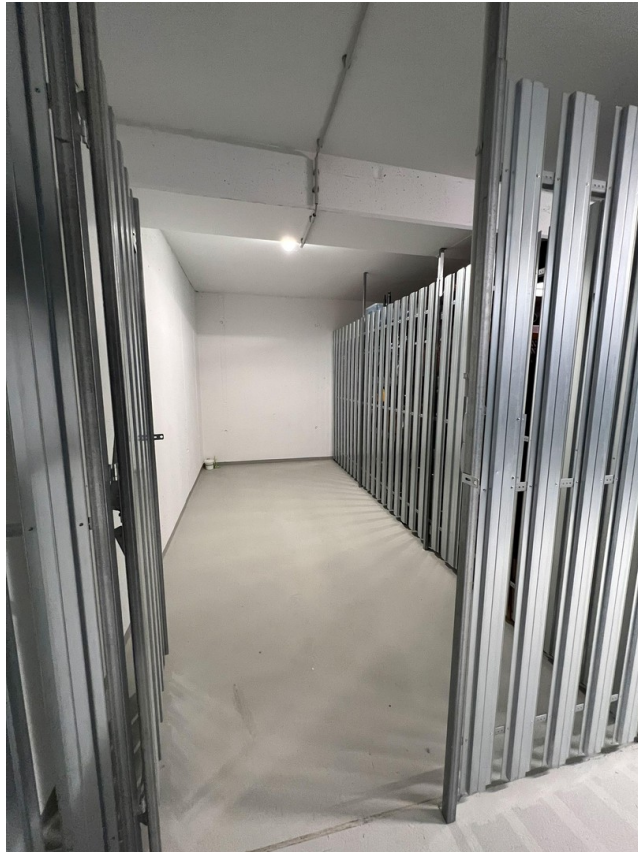


Garten



Garten

Exposé - Galerie



Kellerabteil



TG-Stellplätze

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie

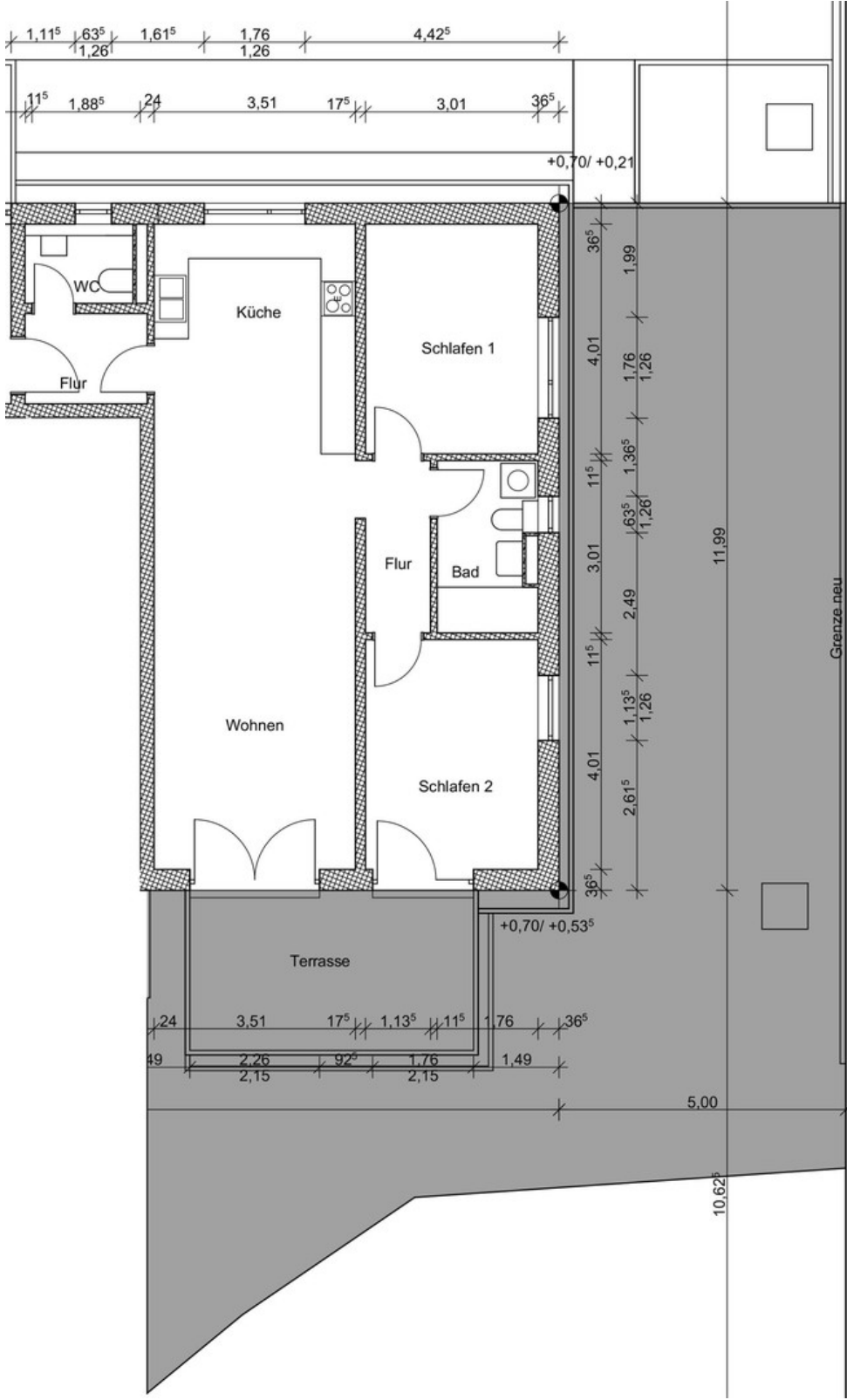


Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Grundrisse



Grundriss