



83646 Bad Tölz

BAD TÖLZ

- Neubau Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und ruhigem Gartenidyll



178 m²
Wohnfläche

298 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	178 m ²
Grundstücksfläche	298 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	2,38%
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.04.2034
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	73.30
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

BAD TÖLZ

- Neubau Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und ruhigem Gartenidyll
- ca. 178 m² Wohnfläche

Die wichtigsten Merkmale:

- Attraktive Doppelhaushälfte / Neubau zum Erstbezug
- Vollständig modernisierter Einliegerbereich mit separatem Zugang
- Große Hobbybereiche im Untergeschoss
- Erstbezug voraussichtlich im Herbst 2025
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 298 m² Fläche
- Moderne Ausstattung / individuell (noch) auswählbar
- Massive Ziegelbauweise
- Luft-Wärmepumpe mit hybrider Gasunterstützung

Die in 2025 durchgeführten Modernisierungs- / Sanierungsmaßnahmen im Bestandsobjekt (Einliegerbereich):

- Dach vollständig gedämmt
- Neue Elektro- und Sanitärinstallation (auch Abwasserleitungen)
- Neue Bäder
- Neue Heizinstallation (Heizung und Heizkörper)
- Neue Fensterelemente mit Dreifachverglasung
- Neue Böden (Fliesen und Vinyl)
- Neue Innentüren



Beschreibung

BAD TÖLZ

- Neubau Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und ruhigem Gartenidyll
- ca. 178 m² Wohnfläche

Wir bieten Ihnen die einzigartige Gelegenheit, eine moderne Doppelhaushälfte mit separatem Einliegerbereich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage von Bad Tölz zu erwerben.

Das moderne Neubauobjekt besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 115 m² mit Wintergarten, erbaut in massiver Ziegelbauweise für eine beständige Qualität und hohe Energieeffizienz. Das Haupthaus überzeugt durch offene, helle Räume, die ein angenehmes Wohnerlebnis garantieren.

Der Außenbereich ist geschickt gestaltet und bietet einen charmanten Gartenbereich mit einem Sonnendeck (Option) -perfekt zum Entspannen und Sonnenbaden.

Im separaten Einliegerbereich mit zusätzlich ca. 63 m² Wohnfläche finden Sie einen vollständig modernisierten Bestand mit eigenem Eingang und einer kleinen Terrasse.

Das Objekt ist optimal für Familien mit mehreren Generationen geeignet, da es vielfältige Nutzungsoptionen bietet-ideal für größere Familien, die Flexibilität und Privatsphäre schätzen. Der Einliegerbereich eignet sich hervorragend für größere Kinder, ältere Familienangehörige oder zur externen Vermietung, um zusätzliche Einnahmen zu generieren.

Zu den weiteren Highlights zählt eine vollständige Unterkellerung, die ausreichend Stauraum für Hobby, Technik und Vorräte bietet.

Diese Doppelhaushälfte verbindet modernes Wohnen mit Flexibilität und Privatsphäre – eine seltene Gelegenheit in Bad Tölz. Ergreifen Sie diese Chance und gestalten Sie Ihr individuelles Zuhause in einer der schönsten Regionen des bayerischen Alpenvorlandes!.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin!

Lage

Bad Tölz im Isarwinkel

Die Kreisstadt Bad Tölz mit seinen ca.19.600 Einwohnern bietet ein Höchstmaß an Wohn- und Lebensqualität in allen erdenklichen Bereichen.

Die Lage des Hauses im Süden der begehrten Kur- und Urlaubstadt Bad Tölz besticht durch die Nähe zu den Gaißacher- und Lenggrieser Bergen, sowie den direkt angrenzenden Rad- und Wanderwegen entlang der Isar und in der Gaißacher Filze.

Bad Tölz verbindet in nahezu perfekter Form das alpenländische Wohnen inmitten traumhafter Natur, mit der optimalen Infrastruktur einer modernen Kreisstadt.

Die malerische Altstadt mit der historischen Marktstraße und das Badeteil mit seinen idyllischen Parks erfreuen sich über einen seit langem auch überregionalen Bekannt- und Beliebtheitsgrad. Die Infrastruktur bietet beste Voraussetzungen für sämtliche Bedürfnisse des täglichen Bedarfs.

Das Tölzer Land erfüllt den Freizeit- und Sportbegeisterten sowohl im Sommer als auch im Winter alle Wünsche. Bad Tölz bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten vom oftmals hektischen



Alltagsgeschehen. Man lebt dort, wo andere Urlaub machen. Auch das beliebte Tegernseer Tal und der Achensee sind sehr schnell und gut erreichbar.

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt München profitieren auch berufstätige Pendler von dieser Lebensqualität. In weniger als einer Stunde erreicht man sowohl mit dem Kraftfahrzeug, als auch mit der Bayerischen Regionalbahn BRB die Münchener Innenstadt.





