

**83646 Bad Tölz**

# Beste Wohnlage in Bad Tölz: Attraktives Einfamilienhaus auf Traumgrundstück - Panoramabergblick



Kaufpreis  
**auf Anfrage**

Wohnfläche  
**270 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**7**

Ihr Ansprechpartner  
**DALEXIS**  
ImmobilienService GmbH

Michael Kneissl  
0800.3253947  
info@dalexis-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 270 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer              | 7                    |
| Balkone / Terrassen | 3                    |
| Terrassen           | 1                    |
| Badezimmer          | 4                    |
| Schlafzimmer        | 5                    |
| Stellplätze         | 2                    |
| Grundstücksfläche   | 1.000 m <sup>2</sup> |

## Preise & Kosten

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Aussen-Courtage       | 1,79 % inklusive 19% Umsatzsteuer |
| Kaufpreis auf Anfrage | true                              |

## Ausstattung

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Kamin        | ja              |
| Küche        | offene Küche    |
| Bauweise     | Massivbauweise  |
| Dachform     | Satteldach      |
| Gäste-WC     | ja              |
| Befeuerung   | Luft-Wärmepumpe |
| Heizungsart  | Fußbodenheizung |
| unterkellert | JA              |

## Zustand

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Alter         | Neubau            |
| Baujahr       | 2026              |
| Zustand       | projektiert       |
| bebaubar nach | §34 Nachbarschaft |
| Verkaufstatus | offen             |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Baujahr (Haus)       | 2026        |
| Wertklasse           | A+          |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 2035-09-30  |
| Endenergiebedarf     | 15.90       |
| Primär-Energieträger | LUFTW<br>P  |

## Objekt-Titel

Beste Wohnlage in Bad Tölz:  
Attraktives Einfamilienhaus auf Traumgrundstück  
- Panoramabergblick

## Lage-Beschreibung

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.

.....  
Online-ID:  
EUECDZKF  
.....

Objekt-Nr.:  
7665  
.....



**immostar.de**  
...suchen, finden, einziehen.

Die Lage des Stadthauses 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.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Lage:

- Attraktive, ruhige Wohnlage mit phantastischem Bergpanoramablick
- Sonnige Ausrichtung mit Westsonne bis in die Abendstunden
- Verkehrsgünstig gelegen (A8 Holzkirchen A99 WOR jeweils in 20 Fahrminuten erreichbar / BRB-ANSCHLUSS fußläufig erreichbar)
- Sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Merkmale:

- Schlüsselfertige Landhausvilla mit attraktiver Ausstattung
- Absolutes Premiumsegment
- Geplante Fertigstellung im Sommer 2027
- Ziegel-Massivbauweise
- Hohe Energieeffizienz
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 270 m<sup>2</sup> (inklusive 1/3 anteiliger Terrasse und 1/2 Flur/Hobbyräume)
- Wohnraumqualität im Untergeschoss
- Sonnige Süd-Terrasse mit großem Südgarten

Ausstattung

- Zwei geräumige Hobbyräume und Badezimmer im Untergeschoss in Wohnraumqualität
- Zwei Außenstellplätze sind im Kaufpreis inkludiert
- Sonderwunsch: Komfortable Doppelgarage mit zusätzlichem Außenstellplatz für 58.000,--
- Vorbereitete Leerrohre für die Errichtung einer E- Ladestation
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Fluren und den Hobbyräumen
- Fenster mit Wärmeschutz-Dreifachverglasung
- Moderne Badkeramik und Armaturen von namhaften Herstellern
- Umweltfreundliches, modernes Luft-Wärmepumpensystem ohne Einsatz fossiler Brennstoffe

## Objektbeschreibung

---

Exklusive Landhausvilla mit Panoramabergblick

- Bauausführung in Ziegel-Massivbauweise
- sonniger, großer Garten
- Süd- Südwestausrichtung
- Abendsonne durch speziellen Verlauf der Bergkette im Westen
- schlüsselfertiger Erwerb
- real geteiltes Grundstück ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 270 m<sup>2</sup>

Wir präsentieren Ihnen in exklusiver Beauftragung eine außergewöhnliche Gelegenheit in Bad Tölz.

Die neu entstehende Einfamilien-Landhausvilla befindet sich in einem gewachsenen, attraktiven und sehr familienfreundlichen Wohngebiet in äußerst ruhiger und dennoch zentraler Lage.

Sie leben auf zwei vollen Etagen, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem wohnraumähnlichen Souterrain.

Das ca. 1.000 m<sup>2</sup> große real geteilte Grundstück bietet Ihnen einen tollen Bergpanoramablick.

Die Ausrichtung nach Süden mit Blick in die Gaißacher Berge verspricht Ihnen viele sonnige Stunden.

Zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume stehen Ihnen zwei Vollgeschosse, ein Studio im Dachgeschoss, sowie zwei sehr gut belichtete Hobbyräume im Untergeschoss in Wohnraumqualität zur Verfügung. Über den Wohn- Essbereich gelangen Sie auf die Terrasse im Süden des Hauses und den Süd-Garten.

Eine Luft-Wärmepumpe bietet eine hohe Energieeffizienz.

Im Angebot sind bereits zwei Außenstellplätze inkludiert. Die als Sonderwunsch zu errichtende Doppelgarage samt Außenstellplatz rundet das Angebot gelungen ab. Für die E-Mobilität können auf Wunsch bereits Vorkehrungen getroffen werden.

Auf Grund der exponierten Lage bietet Ihnen dieses Haus auf dem ruhigen Grundstück beste Voraussetzungen zur Realisierung Ihrer Wohnträume.

Durch die direkte Anbindung an die Oberlandbahn erreichen Pendler die München-City in knapp einer Stunde Fahrzeit.

## Impressionen



