



## 83646 Bad Tölz

Bad Tölz:

Attraktives, vermietetes 1-Zimmer-Apartment mit  
Terrasse und TG-Stellplatz



**215.000 €**

Kaufpreis

**42 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	42 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	42

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	215.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	02.09.2034
Baujahr (Haus)	1979
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	108.40



## Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Ca. 41,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1-Zimmer-Apartment im Erdgeschoss
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Integrierte Kochnische
- Separierter Bereich für Schlafmöglichkeit
- Parkettboden im Wohnbereich
- Badezimmer mit Badewanne
- Gefliestes Badezimmer
- Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Waschkeller
- Trockenraum
- Gemeinschaftskeller
- Baujahr Gebäude: 1979
- Gasheizung
- Wärmerezeuger Baujahr 2009
- Aktuelle Mieteinnahmen: 500 € Nettokaltmiete



## Beschreibung

Attraktives, vermietetes 1-Zimmer-Apartment mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz

Die vermietete 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1979 erbauten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung auf ca. 41,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung stellt sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivisch für Eigennutzer eine interessante Möglichkeit dar.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich mit integrierter Kochnische. Besonders hervorzuheben ist der im Wohnraum vorhandene, leicht separierte Bereich, der sich ideal als Schlafbereich nutzen lässt und dem Apartment eine angenehm strukturierte Aufteilung verleiht.

Im Wohnbereich ist Parkettboden verlegt, der für eine wohnliche Atmosphäre sorgt. Das Badezimmer ist gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt aktuell monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 500,00 € Nettokaltmiete zzgl. 100,00 € Nebenkostenvorauszahlung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, einen eigenen Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie Waschkeller, Trockenraum und Gemeinschaftskeller.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, deren Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2009 stammt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über Gas.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage in Bad Tölz, einer beliebten Kur- und Kreisstadt im oberbayerischen Voralpenland. Die Stadt verbindet hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einem vielfältigen Freizeit- und Erholungsangebot. Bad Tölz liegt rund 50 Kilometer südlich von München und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Landeshauptstadt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche gastronomische Angebote befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Die historische Altstadt mit ihrer bekannten Marktstraße und dem besonderen Flair der Stadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Die Umgebung zeichnet sich besonders durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die Isar, das Tölzer Land sowie die nahegelegenen Berge und Seen bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport- und Freizeitaktivitäten – von Spaziergängen und Fahrradtouren bis hin zu Wander- und Wintersportmöglichkeiten. Bad Tölz gilt zudem als heilklimatischer Kurort und ist für seine hohe Wohn- und Lebensqualität bekannt.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls gut: Über die umliegenden Bundesstraßen sowie die Bahnanbindung sind sowohl die Region als auch die Landeshauptstadt München gut erreichbar.



