



83670 Bad Heilbrunn

Großzügig, zentral, rustikal: Einmaliges Landhaus auf idyllischem Parkgrundstück



1.475.000 €

Kaufpreis

200 m²

Wohnfläche

749 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m ²
Nutzfläche	299,04 m ²
Grundstücksfläche	749 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.475.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,785% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	1,785% inkl. 19%



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.06.2025
gültig bis	25.06.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1989
Energieverbrauchskennwert	105,73
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Zustand

Baujahr	1989
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Stein	✓
Dielen	✓
Fliesen	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren durchgehend von den Eigentümern bewohnt und laufend vorbildlich instandgehalten.

- phantastisches Grundstück samt mehreren Sonnen-Terrassen und Freisitz
- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
- großer, gemauerter Kachelofen
- erlesenes Steinzeug in EG und KG, Dielen in allen Wohn- und Schlafräumen
- einmalige Stube im EG (Schreinerarbeiten)
- eigener Kellerabgang
- hochwertige, maßangefertigte Einbauten
- Einbauküche inklusive Elektrogroßgeräten
- Masterbedroom mit großem Balkon
- gemauerte Garage mit elektr. Torantrieb
- zusätzliche Außenstellplätze
- hochwertige Holztüren in Schreinerqualität, hochwertige Holzfenster samt Fensterläden u.v.m.



Beschreibung

Vor den Toren Münchens, schnell in den Bergen und im beliebten Oberland gelegen - ein Haus, wie geschaffen für all jene, die Ihre Freizeit mit der Familie schätzen. Großzügig, zentral und doch absolut ruhig gelegen, dabei voller Raffinessen und Freiräume - dieses Haus, gelegen direkt am Kurpark im Herzen des Luftkurorts Bad Heilbrunn, wird Sie auf Anhieb begeistern! Im Inneren dominieren warmes Holz und erlesene Materialien, hochwertigste Bauausführung und ein durchdachter, vielseitiger Grundriss.

Das Landhaus betritt man über ein großzügiges Entrée, von hier zweigen Garderobe, Gäste-WC und die Diele, die die weiteren Räumlichkeiten erschließt, ab. Sodann eröffnet sich der imposante, offen gestaltete Wohn- und Essbereich auf rund 40 Quadratmetern. Ein handwerklich wertiger Kachelofen, bodentiefe Fenster, einmalige Blickachsen ins Grüne und mehrere Sitzecken und Rückzugsmöglichkeiten lassen keine Wünsche offen - vom Blick in den großen Garten samt Terrassen, Freisitz, Grillplatz und vielem mehr ganz zu schweigen! Apropos Terrassen: Praktisch auf allen Seiten des Hauses bieten sich private Freiräume - so kann man die Sonne ganztägig und ganzjährig genießen! Die liebevoll gestalteten Außenanlagen schmeicheln dem Auge. Ein besonderes "Schmankerl" ist das Stüberl: In warmem Holz ist das 20m² große Esszimmer samt Maßeinbauten gehalten - ein echtes Highlight! Die angrenzende Bulthaup-Küche ist ebenfalls im Preis inbegriffen.

Stilvoll geht es im Obergeschoß weiter: Hier stehen neben einer großen Treppendiele drei große, helle Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, ein rund 22m² großer Master-Bedroom sowie zwei Tageslichtbäder zur Verfügung. Somit bietet das Haus auch Platz für größere Familien, Home-Office u.v.m.; ein großer, umlaufender Balkon rundet diese Etage ab.

Dabei bietet die Split-Level-Aufteilung unterschiedliche Ebenen und somit eine spannende Aufteilung des Hauses im Inneren. Das Dachgeschoß bietet aktuell weiteren Stauraum, könnte aber ebenso gut als Spiel- oder Hobbyzimmer genutzt werden.

Im Untergeschoß ist neben mehreren Lagerräumen und Haustechnik/Hauswirtschaft auch ein Hobbyraum, aktuell als Büro genutzt, untergebracht. Ein separater Kellerabgang ist im Alltag besonders praktisch.

Am Haus stehen zudem eine Einzelgarage sowie zwei Stellplätze zur Verfügung. Beziehbar ist das Anwesen binnen weniger Monate.

Um dieses Domizil wird man Sie beneiden!

Lage

Bad Heilbrunn ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Die Ortschaft ist seit 2005 ein heilklimatischer Kurort.

Der Ort ist eingebettet zwischen Isar und Loisach und zwischen den Städten Penzberg im Westen und Bad Tölz im Osten. Die Deutsche Alpenstraße führt genauso wie der Bodensee-Königssee-Radweg durch Bad Heilbrunn.

Keltische Zeugnisse lassen darauf schließen, dass die Gegend um Bad Heilbrunn schon in der Frühzeit wegen seiner Heilquellen (hoher Jod- und Salzgehalt) bekannt war. Anscheinend wurde Salz aus der Quelle gewonnen. Im 8. Jahrhundert wurde die Benediktinerabtei in Benediktbeuern gegründet. Zu ihr gehörte auch lange Zeit nach der Wiederentdeckung die Jodquelle. Im Jahre 1159 fand die Heilquelle und damit der Weiler erstmals urkundliche Erwähnung. Dies gilt als das Gründungsjahr von Bad Heilbrunn. In der Folgezeit ist das Heilwasser überregional bekannt geworden, so dass 1253 eine Kirche neben der Quelle erbaut wurde. Überregional bekannt geworden ist auch "Bad Heilbrunner Tee".

Der größte Arbeitgeber in Bad Heilbrunn ist die Fachklinik/Rehaklinik, welche 1988 eröffnet wurde und inzwischen fester Bestandteil des ganzjährigen Kurangebots ist. Die Fachabteilungen Orthopädie, Neurologie/Neuropsychologie und Innere Medizin sowie Transplantationsmedizin bilden dabei die Schwerpunkte. Insgesamt verzeichnet der Heilklimatische Kurort 900 Gästebetten mit jährlich knapp 190.000 Übernachtungen.



Sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Maklercourtage in Höhe von 1,5% zzgl. MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.











