



83646 Bad Tölz

Ihr neues Domizil in Bad Tölz:
Neubau-Juwel mit diskretem Garten
- Rohbau bereits erstellt



105 m²
Wohnfläche

3,5
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

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

Energieausweis

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



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Gäste-WC ✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Dachform

Satteldach ✓

Küche

offene Küche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ihr neues Domizil in Bad Tölz:
Neubau-Juwel mit diskretem Garten
- Rohbau ist bereits erstellt

Die wichtigsten Merkmale:

- "Stadthaus" als tolle Alternative zur Eigentumswohnung
- Eigener Elternbereich mit Ankleidezimmer
- Zwei attraktive Hobbybereiche im Untergeschoss
- Erstbezug voraussichtlich im Herbst 2025
- Gartenanteil zur Sondernutzung ca. 100 m² Fläche
- Moderne Ausstattung / individuell (noch) auswählbar
- Massive Ziegelbauweise
- Luft-Wärmepumpe mit hybrider Gasunterstützung

Die Flächen im Einzelnen:

Das Erdgeschoss:

- Wohn- und Essbereich
- Küchenbereich
- Abstellkammer
- Gäste-WC

Das Dachgeschoss:

- Elternbereich mit Schlaf- und Ankleidezimmer
- Badezimmer (Wanne und Dusche) mit Tageslicht
- Zimmer für Homeoffice / Gäste / Kinderzimmer / Ankleide

Das Untergeschoss:

- Zwei attraktive Hobbybereiche im Untergeschoss
- Individuelle Aufteilungs- und Nutzungsoptionen
- Drei Lichtschächte
- Wohnraumähnliche Ausstattung (zu 50% an die Wohnfläche angerechnet)



- Fußbodenheizung
- Optional: Badezimmer, WC (Sonderwunsch) / Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Die Freiflächen:

- Gartenanteil zur Sondernutzung ca. 100 m² Fläche
- Ein Carport und ein Außenstellplatz zum Miterwerb
- Elegantes Sonnendeck im Garten (optimal / Sonderwunsch)
- Terrasse (zu 50% an die Wohnfläche angerechnet)



Beschreibung

Ihr neues Domizil in Bad Tölz:
Neubau-Juwel mit diskretem Garten
- Rohbau ist bereits erstellt

Mit dem Stadthaus entsteht ein optimal geplantes Reihenendhaus in absolut ruhiger Stadtlage mit Ost-West-Ausrichtung.

Das sonnige Stadthaus - im Erdgeschoss mit großzügigem Gartenanteil - vermittelt ein anhaltendes Wohlgefühl. Das bis ins Detail durchdachte Wohnkonzept mit ausgefeiltem Grundriss und hochwertigen Innenausstattungen ergänzen diese Empfindung.

Perfektes Licht für jeden Raum durch den Einbau von großgeschnittenen Fenster- und Türelementen garantieren jederzeit lebbara Wohnungen.

Ebenso wichtig wie das Aussehen oder die Größe eines Hauses sind auch die technischen Eigenschaften:
Daher wurde bei der Konzeption dieses Objektes der Fokus gezielt auf die zukünftigen Ausgaben für Raumwärme und Warmwasser gesetzt. Denn vorausschauendes Denken und die damit verbundene Investition in energiesparende Techniken entscheiden langfristig über den Wert eines Hauses.

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 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 Bekanntheit- 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.



