



## 83646 Bad Tölz

Ihre neue 3-Zimmer-Wohnung in Bad Tölz: Mit kleinem, diskreten Gartenanteil



Lage der Wohnung  
im Anwesen

**65 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**3**  
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	65 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen

### 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



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Heizungsart

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

### Befuerung

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

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Seltene Gelegenheit in Bad Tölz
- Attraktive, im Jahre 2025 vollständig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung
- Kleine Terrasse mit kleinem, diskretem Gartenanteil
- Charakteristik eines Reihenmittelhauses durch den eigenen Eingang
- Sehr ruhige, urbane Wohnlage im südlichen Teil von Bad Tölz
- Perfekte Infrastruktur der begehrten Kreisstadt Bad Tölz im Herzen des Isarwinkels
- Solide Nachbarbebauung (Neubau aus 2025)
- Drei Zimmer, Gäste-WC, Badezimmer, diverse Abstellmöglichkeiten
- Zwei Schlafzimmer
- Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup>
- Wohnung ist aktuell vermietet

Die durchgeführten Maßnahmen der Modernisierung:

- Neue, teilweise bodentiefe Fenster
- Dach neu gedämmt
- Freigelegter Dachstuhl für ein besonderes großzügiges Raumgefühl
- Neue Elektro- und Sanitärinstallationen
- Neues Badezimmer (Fliesen, Sanitärgegenstände, Installationen)
- Neue Türen
- Moderne Luft-Wärmepumpe mit hybrider Gasunterstützung



## Beschreibung

Ihre neue 3-Zimmer-Wohnung in Bad Tölz: Mit kleinem, diskreten Gartenanteil

Willkommen in Ihrer neuen 3-Zimmer-Wohnung in der idyllischen Stadt Bad Tölz, einem begehrten Ort im Herzen des Isarwinkels. Diese seltene Gelegenheit bietet Ihnen eine moderne und stilvoll gestaltete Maisonette-Wohnung, die im Jahr 2025 umfassend modernisiert wurde. Die Immobilie besticht durch ihre solide und hochwertige Massivbauweise und liegt in einer sehr ruhigen, urbanen Wohnlage im südlichen Teil der Kreisstadt.

Diese attraktive Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Etagen und vermittelt durch ihren eigenen Eingang den Charakter eines Reihenmittelhauses. Mit zwei gemütlichen Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer und einem praktischen Gäste-WC erfüllt sie alle Ansprüche an modernen Wohnkomfort. Besondere Erwähnung verdient die kleine Terrasse mit einem diskreten Gartenanteil, die Ihnen Ruhestunden im Freien ermöglicht.

Im Inneren erwarten Sie neue, teilweise bodentiefe Fenster, die für lichtdurchflutete Räume sorgen, sowie ein freigelegter Dachstuhl, der ein beeindruckendes Raumgefühl vermittelt. Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen umfassen zudem eine neue Dachisolierung, neue Elektro- und Sanitärinstallationen sowie ein neues, stilvolles Badezimmer. Die installierte moderne Luft-Wärmepumpe, unterstützt durch ein hybrides Gassystem, sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung.

Diese 3-Zimmer-Wohnung ist aktuell vermietet und bietet sowohl für Kapitalanleger als auch für zukünftige Eigennutzer eine hervorragende Gelegenheit. Genießen Sie die perfekte Infrastruktur der charmanten Stadt Bad Tölz, umgeben von der malerischen Landschaft des Isarwinkels, sowie die solide und harmonische Nachbarschaft.

Lassen Sie sich diese Immobilie nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Die perfekte Symbiose aus Tradition, Moderne und naturnaher Lage wartet auf Sie!

## 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 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.





