



83677 Greiling

Nahe Bad Tölz

Attraktive Doppelhaushälfte in Greiling

- Ruhige, sonnige Ortsrandlage
- Panoramablick



191 m²
Wohnfläche

475 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	191 m ²
Grundstücksfläche	475 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	2,38%
Courtage-Hinweis	Mit

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2007
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	2007
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

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

Befeuerung

Gas	✓
Solar	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale:

- Hohe Lebensqualität im Herzen des Oberlandes
- Gepflegte Doppelhaushälfte in bester Wohnlage
- Ruhige Ortsrandlage von Greiling bei Bad Tölz
- Sonnige Ausrichtung mit Panoramabergblick und Blick über freie Felder
- Beste Infrastruktur in der nahen Kreis- und Urlaubsstadt Bad Tölz
- Schelle Erreichbarkeit Münchens für berufstätige Pendler
- Nur ca. 35 Fahrminuten bis Ramersdorf über die A8
- Bahnhaltestelle BRB Reichersbeuern schnell erreichbar
- Leben im Herzen des Oberlandes (Tölzer Land, Tegernsee, Schliersee)
- Attraktiver, lichtdurchfluteter Wintergarten
- Hochwertige XXL-Garage mit Unterkellerung aus dem Jahre 2015
- Gemütlicher Party-Stadl im hinteren Garten
- Komfortabel, wie Wohnraum ausgebauter Bereich im Untergeschoss aus 2015
- Gym im Hobbyraum

Die Eckdaten im Überblick:

- Baujahr 2007 in Ziegel-Massivbauweise
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 475 m² Fläche
- Wohnfläche ca. 191 m²
- Vier Schlafzimmer
- Zwei komfortable Badezimmer (das Badezimmer im Obergeschoss steht zur Neugestaltung)
- Zwei separate WC's

Die Ausstattung:

- Attraktiver, klimatisierter Eltern-Masterbereich im Studio des Dachgeschosses
- Master Schlafzimmer, Ankleide und Wellnessbad mit Sauna
- Attraktive und stilvolle Ausstattung



- Gas-Brennwertherme
- Fußbodenheizung / anteilig
- Echtholzparkett und Bodenfliesen
- Neue PV-Anlage
- Neuwertige Fenster und Türen
- Neuwertige Treppe
- Wellness Pool mit Gegenstromanlage und attraktiver Gartenlandschaft
- Elektrisch verschiebbare Abdeckung des Pools



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Familiendomizil im Herzen des Oberlandes!

Diese charmante Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2007 in solider Ziegel-Massivbauweise, befindet sich in einer der besten Wohnlagen am Ortsrand von Greiling bei Bad Tölz. Genießen Sie eine harmonische Umgebung mit atemberaubendem Panoramablick auf die Berge und freien Feldern.

Die Infrastruktur der nahegelegenen Stadt Bad Tölz sorgt dafür, dass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Reichweite haben. Die schnelle Anbindung an München über die A8 – in nur etwa 35 Minuten sind Sie in Ramersdorf – macht diese Lage besonders attraktiv für Pendler. Auch die Haltestelle der Bayerischen Regiobahn ist zügig erreichbar.

Ihr neues Zuhause bietet Ihnen großzügige 191 m² Wohnfläche, die durch ein durchdachtes Raumkonzept höchsten Wohnkomfort gewährleistet. Mit insgesamt vier Schlafzimmern, zwei Badezimmern (eines zur Neugestaltung) und einem klimatisierten Eltern-Masterbereich im Dachgeschoss erfüllt das Haus alle Anforderungen einer wachsenden Familie.

Das Highlight ist das Wellnessbad mit privater Sauna im Elternbereich, das Ihnen entspannende Rückzugsorte bietet. Stilvolle Ausstattungsmerkmale wie Fußbodenheizung, Echtholzparkett und moderne Fliesen harmonisieren perfekt und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Lassen Sie sich von dem lichtdurchfluteten Wintergarten verzaubern, der den Blick auf den sonnigen Südgarten freigibt – ein perfekter Ort zum Entspannen. Der Garten mit Wellnesspool und Gegenstromanlage ist ideal, um die Sommermonate in vollen Zügen zu genießen. Die elektrisch verschiebbare Abdeckung sorgt dafür, dass Ihre Wohlfühloase stets sauber und bereit zur Benutzung ist.

Für gesellige Stunden mit Familie und Freunden steht der komfortabel ausgebaute Party-Stadl im hinteren Garten bereit. Das Untergeschoss, das teilweise 2015 erweitert wurde, bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ihr Auto findet in der hochwertigen XXL-Garage aus 2015 viel Platz.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer idyllischen und ruhigen Wohngegend der oberbayerischen Gemeinde Greiling. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus traditioneller bayerischer Architektur und modernen Wohnhäusern, eingebettet in eine malerische Landschaft.

Greiling liegt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre Nähe zu den bayerischen Alpen und zahlreichen Seen aus, was vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten eröffnet. Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu ausgedehnten Touren ein.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur gut entwickelt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten. Die nahegelegene Stadt Bad Tölz ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet weitere Einkaufszentren, Restaurants und kulturelle Einrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Bundesstraße B472 und die Autobahn A8 sind sowohl München als auch Salzburg bequem zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Greiling mit den umliegenden Städten und Gemeinden, wodurch auch Pendler von dieser Lage



profitieren.

Die Kombination aus ländlicher Idylle und stadtnaher Infrastruktur macht diese Doppelhaushälfte zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Berufstätige, die Ruhe und Natur schätzen, aber nicht auf die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens verzichten möchten.

Erleben Sie in dieser Immobilie das Beste aus beiden Welten: entspannte Landidylle und die Nähe zu urbanen Zentren.































































