



## KAPITALANLAGE!

Traumwohnung in Traumlage – 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Bestlage - Kalvarienberg

83646 BAD TÖLZ

**Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung**

Manhartstraße 15 | 83646 Bad Tölz

Tel.: +49 151 28979129

mail@julia-meitinger.de | www.julia-meitinger.de

EXPOSE

## Eckdaten

Baujahr:	1999 / 2000
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 48 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 8 m <sup>2</sup>
Balkone:	2
Anzahl Badezimmer:	1 Wannenbad
Anzahl Schlafzimmer:	1
Verfügbar ab:	vermietet (unbefristet)
Stellplatz:	1 Außenstellplatz
Keller:	ja (gemauert mit Wasseranschluss und Strom)
Zustand:	Gepflegt
Wohngeld:	EUR 196,60
Mieteinnahmen (netto):	EUR p. a. 7.800,00
Bodenbelag:	Parkett
Einbauküche vorhanden:	Ja
Energiebedarfsausweis:	vom 09.08.2018
Endenergiebedarf:	86 kWh/qm*a
Heizungsart:	Zentralheizung - Erdgas
Effizienzklasse:	C

## Highlights

Ortsrandlage und doch absolut zentral

Bestlage am Kalvarienberg

Zu Fuß 3 Minuten in die Marktstraße

Beste Vermietbarkeit

Wohnung und Anlage in top Zustand

Kein Investitionsstau

---

Gemeinschaftsgarten

---

Gartentor zum Fußweg Kalvarienberg

### Kaufpreis

auf Anfrage

### Käuferprovision

3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

### Ansprechpartner

Julia Meitinger

T: +49 151 2 89 79 1 29

mail@julia-meitinger.de

### Objektbeschreibung

Die Wohnanlage mit zwei Häusern wurde 1999 / 2000 am Kalvarienberg errichtet. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) und ist derzeit unbefristet für EUR 650,00 Kaltmiete vermietet. Auf den beiden Balkonen (Wohnzimmer und Schlafzimmer) genießt man die Abendsonne und im großen sonnigen Gemeinschaftsgarten findet sich ausreichend Platz für einen Liegestuhl. Die Wohnanlage ist äußerst gepflegt und es gibt keinen Investitionsstau. Größere Maßnahmen sind laut der Hausverwaltung nicht geplant oder notwendig. Zur Wohnung gehören ein gemauertes Kellerabteil sowie ein günstig gelegener Außenstellplatz.

### Lage

Die Stadt Bad Tölz mit rund 19.000 Einwohnern liegt ca. 50 km südlich von München. Die Landeshauptstadt ist in ca. 40 Minuten mit dem Auto oder mit der stündlich (zu Stoßzeiten halbstündlich) verkehrenden Bayerischen Oberlandbahn erreichbar. Durch die zentrale Lage im Herzen des Tölzer Landes ist die Verkehrsanbindung dank mehrerer Bundesstraßen an die A95 und A8 ideal.

Das Tegernseer Tal, der Starnberger See oder Innsbruck sind sehr schnell erreichbar. Unzählige Einkaufsmöglichkeiten, das Kultur- und Freizeitangebot sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen lassen keine Wünsche offen. Prägend und ein Anziehungspunkt für viele Besucher ist das prachtvolle Ensemble der historischen Marktstraße. Das Freizeitangebot ist im Sommer wie im Winter nahezu grenzenlos.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in bester Lage am Kalvarienberg ganz in der Nähe der bekannten Kalvarienbergkirche. In wenigen Gehminuten erreicht man über das private Gartentor entweder in die Natur, in die historische Marktstraße oder die Isar.

Weitere Informationen unter [www.bad-toelz.de](http://www.bad-toelz.de).

### Ausstattung

2 Balkone, Einbauküche, hochwertige Einbauten vom Schreiner in den Dachschrägen, Parkettboden, Außenstellplatz



Hausansicht Süden mit Gemeinschaftsgarten



Privaten Gartentor zum Fußweg Kalvarienberg



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Ausblick vom Gemeinschaftsgarten



Sonniger Gemeinschaftsgarten



Wohnzimmer



offener Wohn- / Essbereich



Große Fenster und lichtdurchflutet



Einbauküche



Geräumiges Wannenbad

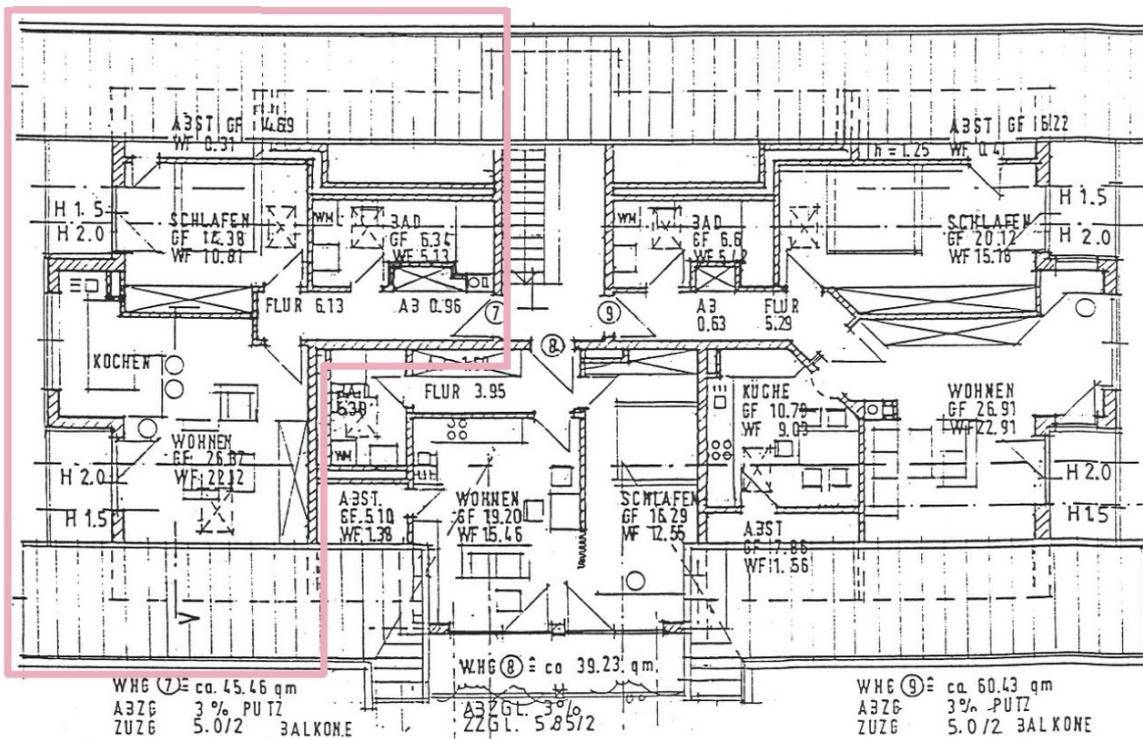


Schlafzimmer

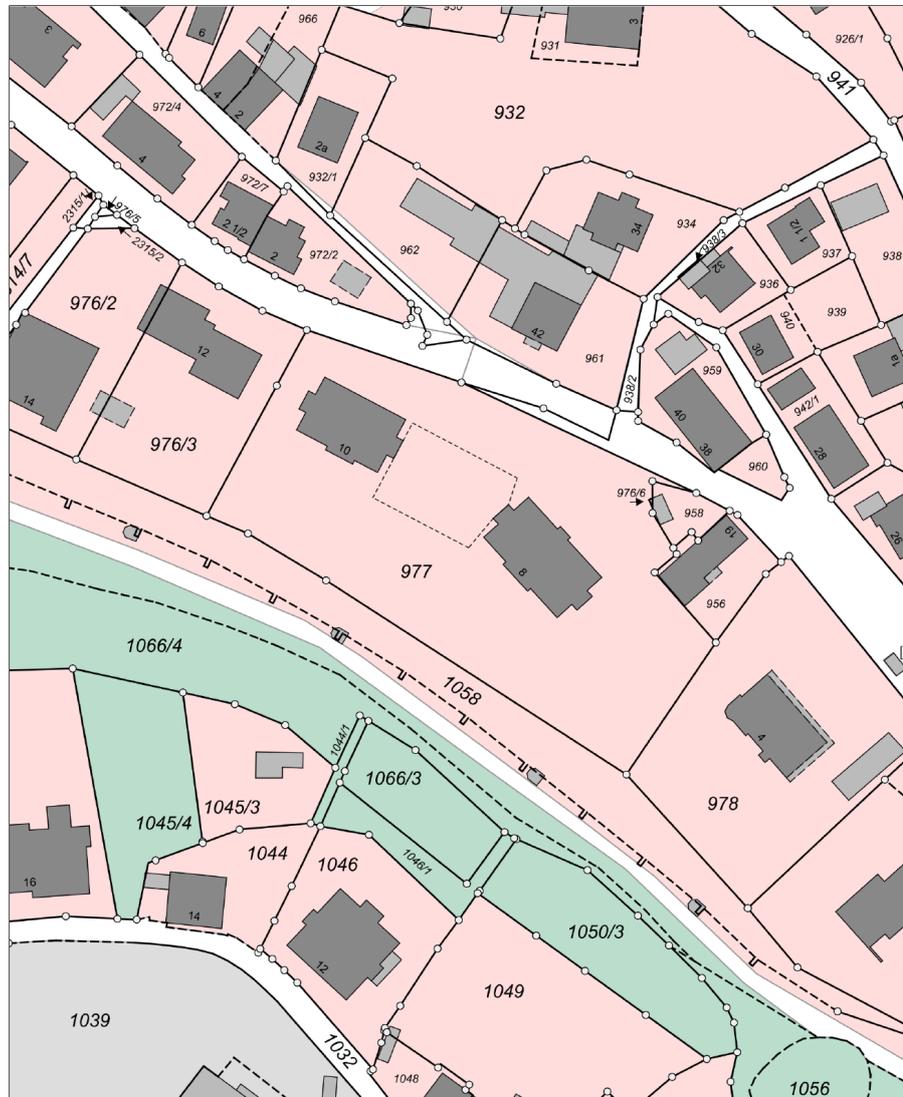


Diele

## Haus 2 Dachgeschoß



## Grundriss



5293046

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

## Lageplan

**Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung**

Manhartstraße 15 | 83646 Bad Tölz

Tel.: +49 151 28979129

mail@julia-meitinger.de | www.julia-meitinger.de

# EXPOSE

### Courtagepassus

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Vermittelnden und / oder Nachweisenden, Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

### Hinweise

Wir sind berechtigt, mit der anderen Vertragspartei eine Honorarvereinbarung zu treffen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

JM

**Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung**

Manhartstraße 15 | 83646 Bad Tölz

Tel.: +49 151 28979129

mail@julia-meitinger.de | www.julia-meitinger.de

EXPOSE

JM

**Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung**

Manhartstraße 15 | 83646 Bad Tölz

Tel.: +49 151 28979129

mail@julia-meitinger.de | www.julia-meitinger.de

EXPOSE