

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bad Tölz

Moderne und ruhige 2-Zi. EG-Wohnung mit Garten + EBK



Objekt-Nr. OM-316347

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:
Tanja Hörmann

83646 Bad Tölz
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Mietsicherheit	2.670 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.01.2024
Wohnfläche	62,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	105 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	225 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine moderne 2-Zi. Wohnung in ruhiger Lage von Bad Tölz in einem 10 Parteien-Haus, mit sehr gutem Nachbarschaftsverhältnis. Es handelt sich um ein Energieeffizienzhaus 70 mit einer Erdgasheizung.

Das Objekt wurde 2012 gebaut und hat eine sehr gehobene Ausstattung. Ein Aufzug ist vorhanden.

Die inserierte Wohnung liegt im EG mit einem schönen Garten und einer überdachten Terrasse.

Die Wohnung wird frisch renoviert übergeben.

Highlights/Merkmale der Wohnung:

- südseitige und überdachte Terrasse mit Gartenanteil
- hochwertige Einbauküche
- separates WC
- großer Eingangsbereich/Garderobe

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist sehr gehoben:

- Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche inkl. Einbauschränke, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Backofen. Einbau-Kühlschrank und Einbau-Spülmaschine sind nicht enthalten.
- Hochwertiger Echtholz-Parkett in Eiche geölt in allen Wohn- und Schlafräumen sowie in der Küche
- Großformatige Fliesen im Bad und WC
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Sehr hochwertige Innentüren weiß lackiert
- separates WC
- Innenraumlüfter zur Sicherstellung des Mindestluftwechsels sind vorhanden
- Alle Wände und Decken sind mit einer hochwertigen Bio-Innensilikatfarbe in weiß gestrichen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Dieser Wohnungstyp ist für Singles und Paare geeignet.

Lage

Das Mietwohnhaus befindet sich in einer ruhigen Lage von Bad Tölz.

Die Tölzer Innenstadt und die Isar sind ca. 15 Gehminuten entfernt.

In der direkten Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sowie ein Kindergarten und öffentliche Spielplätze.

München erreicht man innerhalb von ca. 45 Minuten.

Zur Autobahnauffahrt der A8 Richtung München/Salzburg sind es ca. 20 km.

Zur Erholung und Freizeitgestaltung gibt es in näherer Umgebung verschiedene Seen, wie den Kirchsee (ca. 8 km) oder Sylvensteinsee (ca. 20 km) sowie Berge zum Wandern und Skifahren wie z.B. das Brauneck (ca. 8 km).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	99,40 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Grundrisse



Nr. 5-2
2-Zimmer-Whg.
WoFl 62,70 m²

* 24	3,76	* 11 ⁵	4,16	* 11 ⁵	2,58 ⁵	24	* 1,03 ⁵
* 24	3,76	* 11 ⁵			7,38 ⁵	* 24	
1,24	* 2,01	* 1,24	* 3,01	* 1,24	* 2,01	* 1,24	* 8
	1,30		2,38		1,30		
	4,49		3,01		4,49		