Bad Tölz

Stadthaus mit Seele – ein Stück Tölzer Geschichte seit 1780

Objektnummer: 26289012_2



KAUFPREIS: 920.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 230 m²

Objektnummer: 26289012_2 - 83646 Bad Tölz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26289012_2 - 83646 Bad Tölz

Auf einen Blick

Objektnummer	26289012_2
Wohnfläche	ca. 163 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1780

Kaufpreis	920.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 47 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

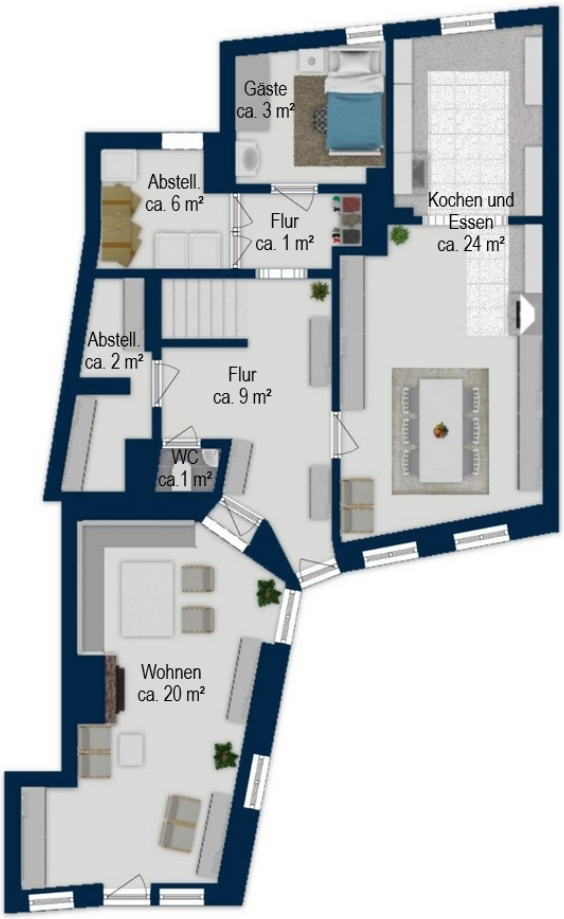
Objektnummer: 26289012_2 - 83646 Bad Tölz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Elektro		

Objektnummer: 26289012_2 - 83646 Bad Tölz

Grundrisse




ca.
1m²
Büro ca. 14 m²
Bad
ca. 4 m²
Wohnen
ca. 7 m²
Flur ca. 12 m²
WC
ca. 1 m²
Schlafen
ca. 14 m²
Balkon
ca. 2 m²


Schlafen ca. 18 m²
Balkon ca. 1 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26289012_2 - 83646 Bad Tölz

Ein erster Eindruck

Mitten in der Altstadt von Bad Tölz, wenige Schritte oberhalb der historischen Marktstraße und am Fuß des Kalvarienbergs, steht dieses denkmalgeschützte Stadthaus. Erbaut um 1780, erzählt es von der langen Geschichte der Stadt – und von Menschen, die es über Generationen mit Sorgfalt bewahrt haben.

Schon der Weg ins Haus stimmt darauf ein: Durch einen kleinen, rosenumrankten Hof mit türkisfarbenen Fensterläden gelangen Sie zur Eingangstür. Innen empfängt Sie eine Atmosphäre, die sich heute kaum mehr bauen lässt. Alte Dielen und Parkett mit gewachsener Patina wechseln sich mit Natur- und Marmorböden ab, Kassetten- und Stuckdecken geben den Räumen ihren Rahmen, Kastenfenster und Buntglas lassen das Licht in wechselnden Farben herein.

Auf ca. 163 m² Wohnfläche verteilen sich sieben Räume über drei Ebenen. Im Erdgeschoss liegt das Herz des Hauses: die Wohnküche mit Holzherd und Essplatz, daneben das Wohnzimmer mit Kachelofen. Der Wintergarten mit ca. 16 m² öffnet sich zu Terrasse und Freisitz – ein geschützter, grüner Rückzugsort mitten in der Stadt. Im ersten Obergeschoss folgen ein weiterer Wohnraum, das Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer mit Balkon sowie das Bad. Unter dem Dach liegt ein zweites Schlafzimmer, dessen Balkon den Blick über die Dächer der Altstadt bis zum Kirchturm freigibt. Ein Teilkeller ergänzt das Raumangebot.

2012 wurde das Haus behutsam modernisiert, ohne seinen Charakter zu verändern. Beheizt wird es über Holzöfen und Elektroheizung; einzelne Fenster sind noch einfach verglast. Wer sich für dieses Haus entscheidet, wählt bewusst ein Baudenkmal – mit seinen Eigenheiten, seinen Pflichten und seinem besonderen Wert.

Auch die Lage passt zu diesem Lebensgefühl: Cafés, Geschäfte und Ärzte erreichen Sie zu Fuß, die Bushaltestelle liegt direkt am Haus, und bis zur Isar und zu den Wegen am Kalvarienberg sind es nur wenige Minuten.

Dieses Stadthaus ist ein Zuhause für Menschen, die das Echte schätzen und einem Haus Zeit geben möchten. Gern senden wir Ihnen vorab weitere Unterlagen zur Baugeschichte und zum Denkmalschutz. Und wenn Sie es kennenlernen möchten, nehmen wir uns für die Besichtigung Zeit – ohne Eile.

Ein Stadthaus mit Seele. Ein Stück gelebte Geschichte. Ein Zuhause, das man nicht baut – sondern entdeckt.

Objektnummer: 26289012_2 - 83646 Bad Tölz

Alles zum Standort

Wohnen, wo die Altstadt beginnt und das Grün schon vor der Tür liegt.

Bad Tölz zählt zu den charmantesten Städten des bayerischen Oberlands. Malerisch an der Isar gelegen und eingebettet in die Voralpenlandschaft, verbindet die Kreisstadt historische Bausubstanz, alpenländisches Stadtbild und Natur mit einer lebendigen Innenstadt.

Das Stadthaus liegt mitten in der Altstadt, am Hang oberhalb des historischen Zentrums. Die Marktstraße mit ihren Giebelfassaden, kleinen Geschäften, Cafés und Gasthäusern erreichen Sie nach wenigen Schritten. Sie bildet seit dem 1331 verliehenen Marktrecht das Herz der Stadt und wurde Anfang des 20. Jahrhunderts von Gabriel von Seidl in ihr heutiges Bild gebracht.

Hinter dem Haus steigt der Kalvarienberg an. Seine Kirche und die Leonhardikapelle gehören zu den Wahrzeichen der Stadt; von oben reicht der Blick über die Dächer der Altstadt, das Isartal und die Voralpen. Zur Isar und ihren Spazier- und Radwegen sind es nur wenige Minuten zu Fuß.

Auch der Alltag gelingt ohne Auto: Die Bushaltestelle liegt direkt am Haus, Arztpraxen, Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig, das Gabriel-von-Seidl-Gymnasium liegt in der Nachbarschaft. München erreichen Sie mit dem Regionalzug in knapp einer Stunde oder über die B13 bzw. die A8 auf rund 54 Kilometern.

Eine Lage für Menschen, die das Echte suchen: Altstadtleben mit kurzen Wegen, Geschichte an jeder Ecke und die Natur der bayerischen Voralpen direkt vor der Haustür.

Objektnummer: 26289012_2 - 83646 Bad Tölz

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26289012_2 - 83646 Bad Tölz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen
Tel.: +49 8171 - 90 81 701
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com