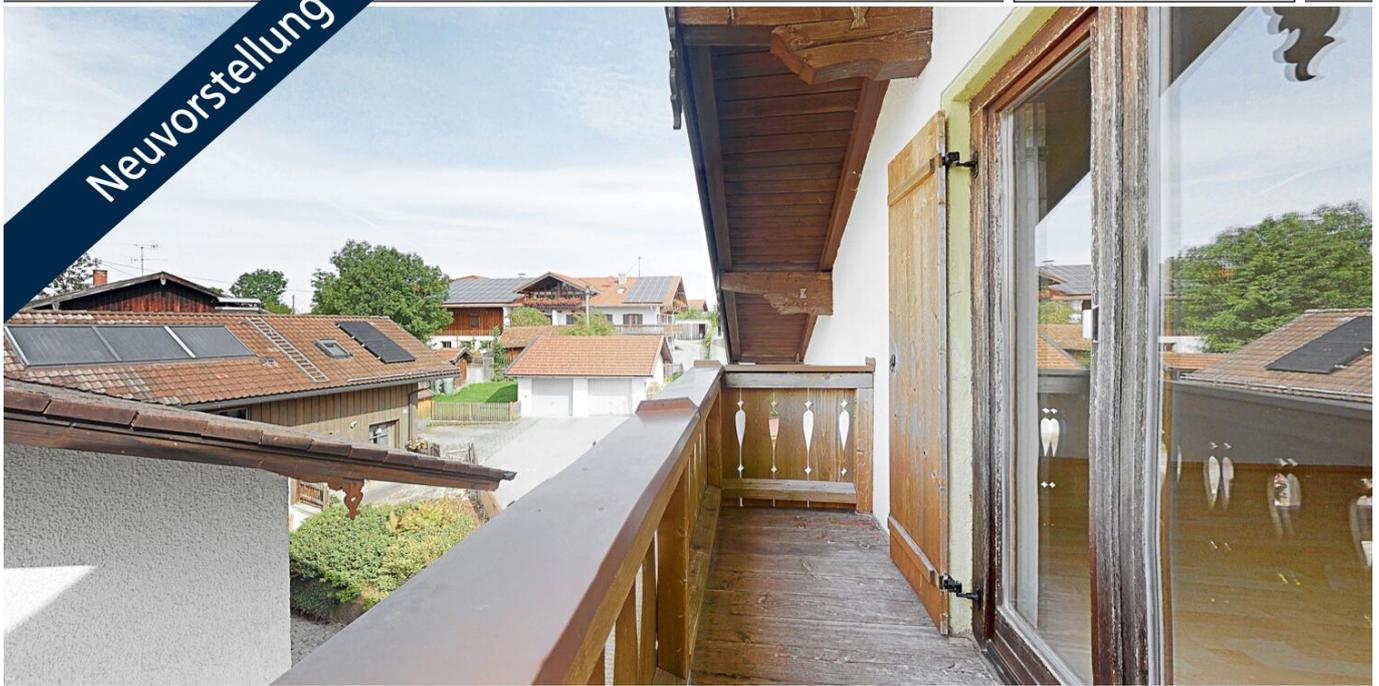


Reichersbeuern

# 3-Zimmer-Dachidylle mit Balkon im Herzen von Reichersbeuern

Objektnummer: 25289021

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 342.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

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

Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Auf einen Blick

Objektnummer	25289021	Kaufpreis	342.000 EUR
Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1976	Modernisierung / Sanierung	2009
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Kamin, Balkon

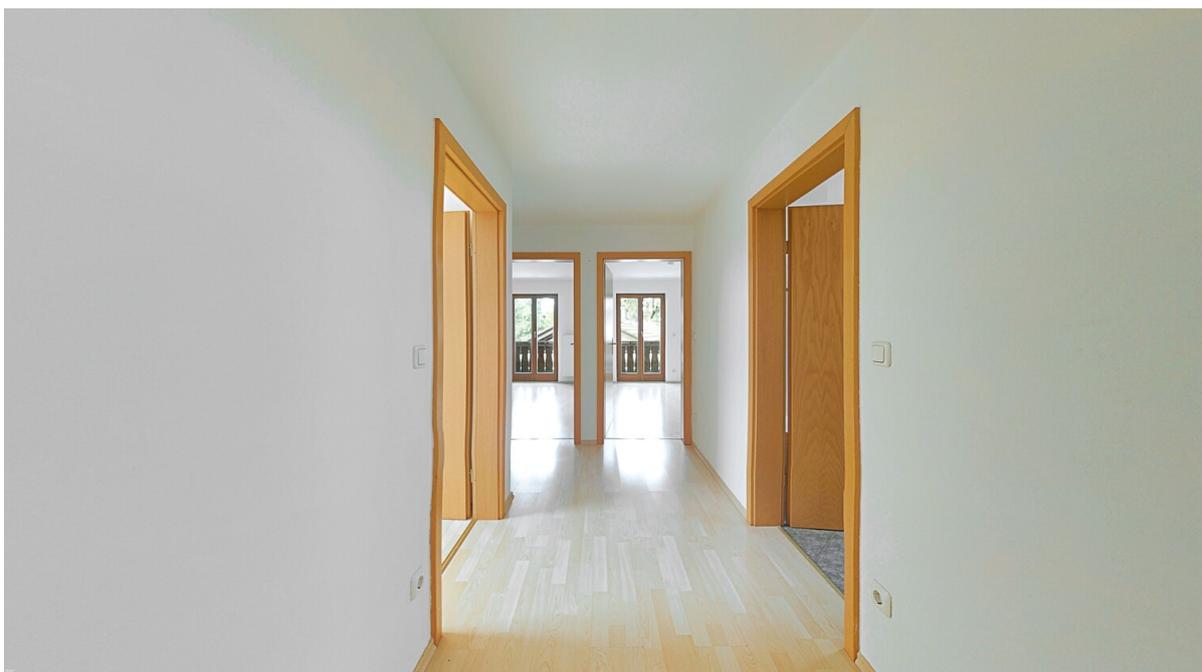
Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.02.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



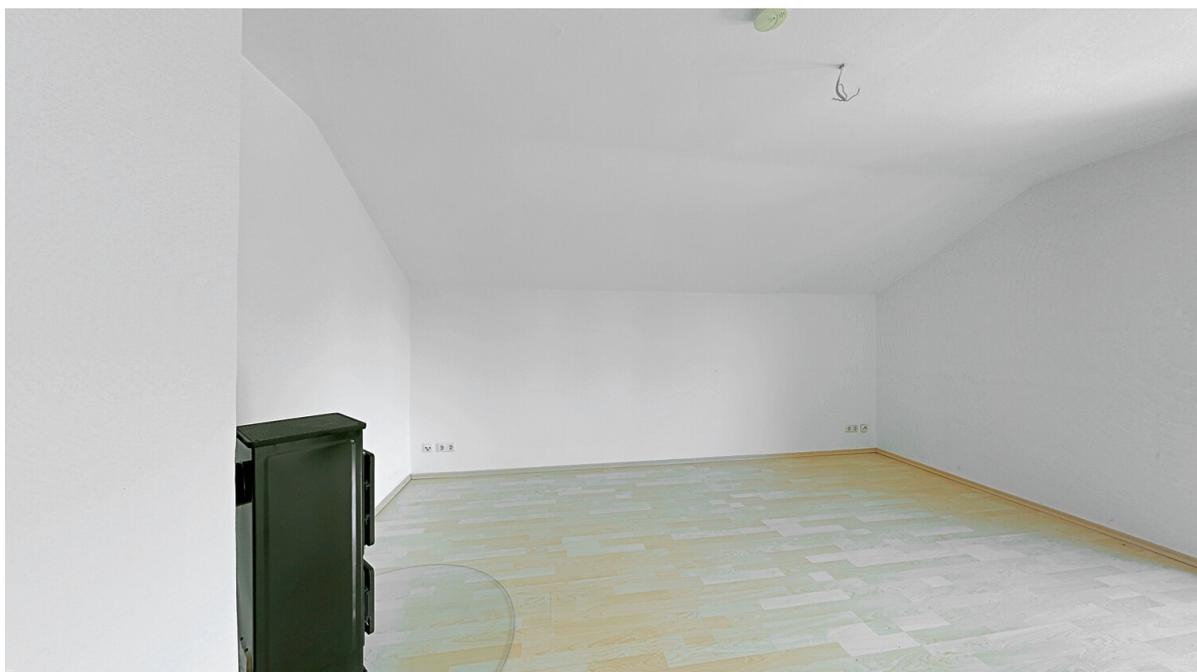
Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



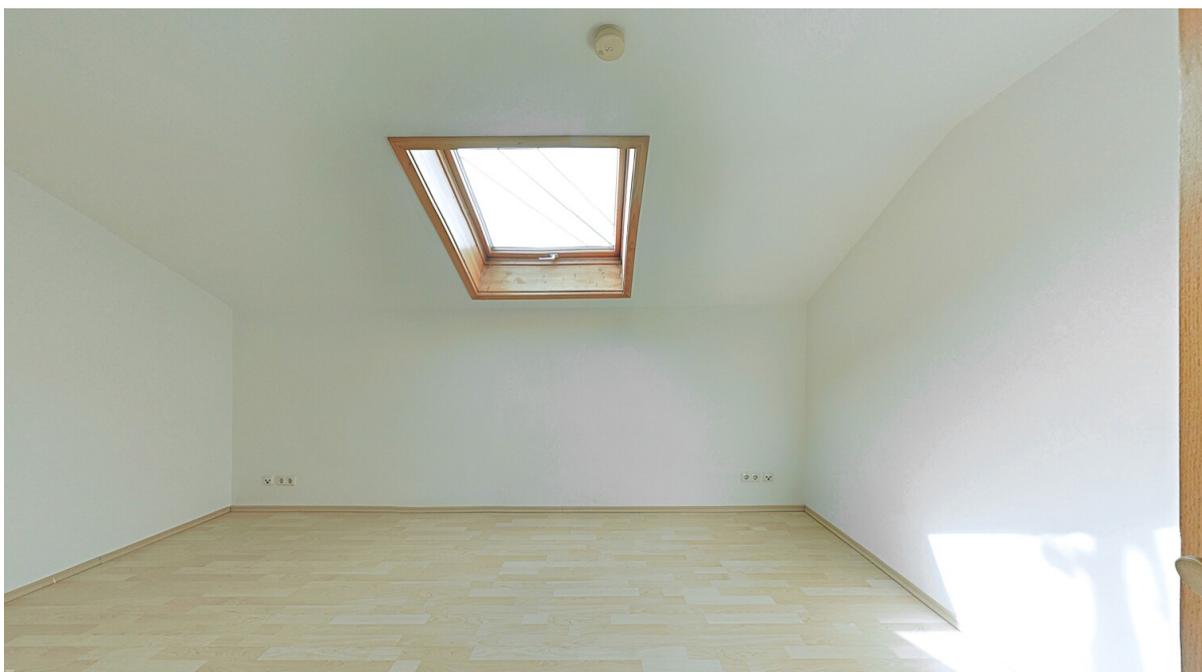
Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



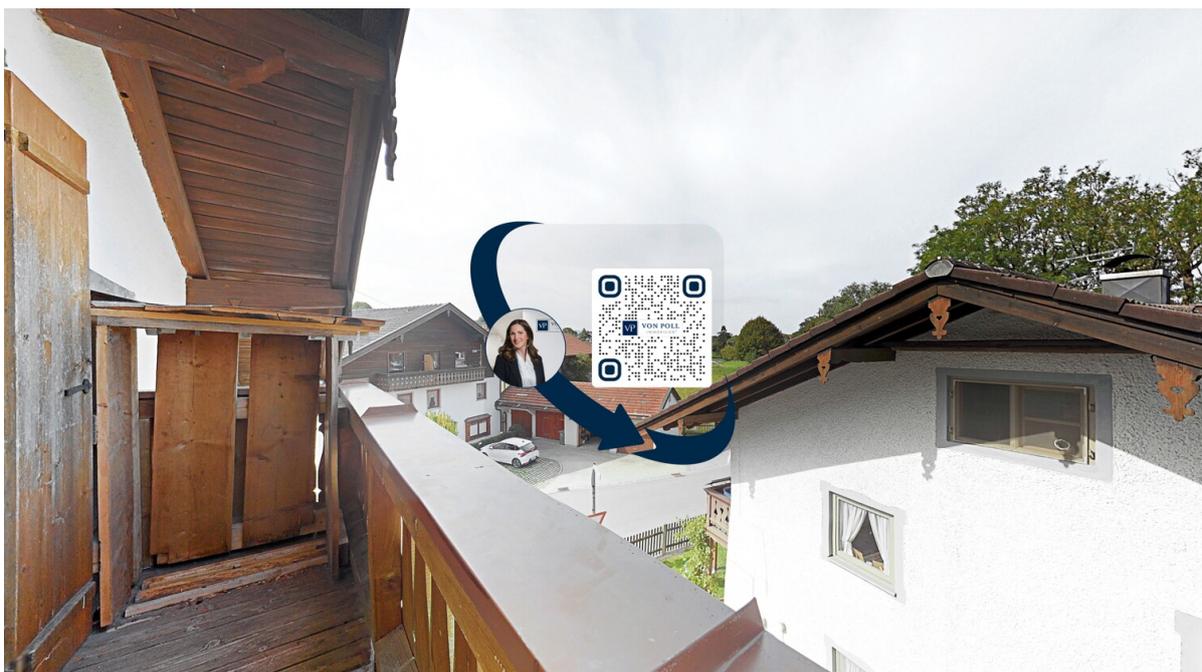
Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie





Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Kredite pfandlos  
bis 100k €

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

3,67% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,28% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,51% p.a.	3,61% p.a.
10 Jahre	3,58% p.a.	3,67% p.a.
30 Jahre	4,20% p.a.	4,30% p.a.

Stand per 01.09.2025

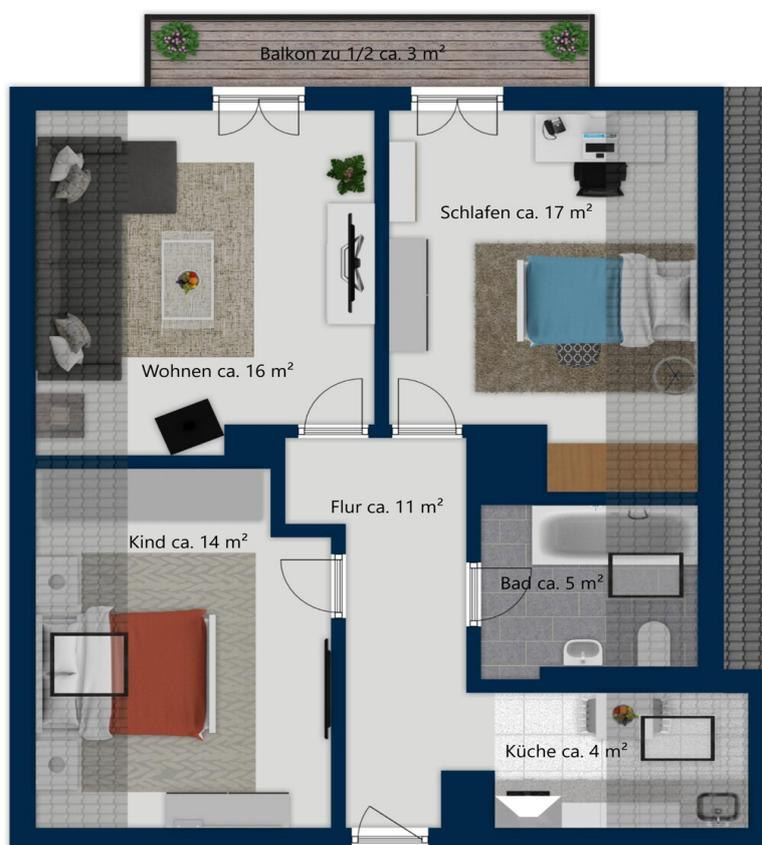
www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Grundrisse



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25289021 - 83677 Reichersbeuern**

## Ein erster Eindruck

Im Jahr 2010 erfolgte die Aufteilung der Immobilie. Die damit gegründete Eigentümergemeinschaft besteht aus 6 Wohneinheiten und drei Garagen und verfügt außerdem über das Sondernutzungsrecht an neun Außenstellplätzen. Das Objekt ist voll unterkellert und hat neben den eigenen Kellerabteilen, dem Heizungsraum und Nebenflächen auch noch einen Fahrradkeller für die Gemeinschaft.

Die angebotene Wohnung ist die Wohnung Nr. 5, die sich im Dachgeschoss befindet, was der zweiten Etage entspricht.

Sie ist zweckmäßig in drei Zimmer, Küche, Diele, Bad aufgeteilt, was eine vielschichtige Nutzung ermöglicht, hat einen hübschen Balkon mit Ausrichtung gen Westen und ist ausgestattet mit einem hübschen Ofen, was ohnedies immer für Gemütlichkeit sorgt. Ebenfalls zur Wohnung gehören zwei Außen-PKW-Stellplätze und ein Kellerabteil.

Das Objekt im Ganzen ist gepflegt und es wurde auch immer wieder investiert und Arbeiten am Objekt wurden vorgenommen.

Sie können sich gerne Vorort ein Bild von der Wohnung machen - hier freuen wir uns darauf, Ihnen die Wohnung zu zeigen. Gerne senden wir Ihnen auch unsere 3-D-Begehung der Wohnung, entweder um sich vorab ein Bild zu machen oder auch, um Ihnen eine längere Anfahrt zu ersparen.

Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt malerisch eingebettet am Rande der bayerischen Vorberge, zwischen Bad Tölz und dem Tegernsee.

Die direkte Anbindung an die Bahnlinie der BRB nach München und Lenggries, welche bereits im Jahre 1874 in Betrieb genommen wurde, ermöglicht bequeme Ausflüge in die Berge sowie in die Landeshauptstadt.

Eine Besonderheit ist das alte Schloss Reichersbeuern, in dem heute ein privates Gymnasium beherbergt wird. Im Umfeld des Schlosses befinden sich Stallungen und die wohl älteste Martinskapelle in Bayern.

Sommer wie Winter werden Sie in eine malerische Gegend eingeladen, in der sich bereits Dichter und Denker wohlfühlt haben und Kraft tanken konnten.

Wahrzeichen des Ortes sind die Kirche St. Korbinian und das unverbaute Alpenpanorama mit dem Kirchberg und der dahinter liegenden Benediktenwand. Der Rinnenbach fließt im Süden und der Weiherbach im Westen von Reichersbeuern. In der Nähe des Weiherbaches befindet sich zudem der Mühlweiher.

Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 93.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Die angebotene Wohnung nebst Stellplätzen ist leer und sofort verfügbar.

Objektnummer: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## 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](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)