

Benediktbeuern

# Neuwertige und großzügige, helle 4 Zimmer-ETW mit Garage

Objektnummer: 25289029



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

KAUFPREIS: 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

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

Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## Auf einen Blick

Objektnummer	25289029
Wohnfläche	ca. 96 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	570.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	130.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.11.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

# 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.**

Blumen pflanzen  
für Sie

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag  
von 250.000 €

**3,36% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,30% p.a. gebundener Sollzins

	Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,12% p.a.		3,21% p.a.
10 Jahre	3,30% p.a.		3,36% p.a.
30 Jahre	3,98% p.a.		4,07% p.a.

Stand per 02.02.2025

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## Grundrisse



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: 25289029 - 83671 Benediktbeuern**

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung ist Bestandteil einer aus drei Wohneinheiten aufgeteilt auf drei Etagen und einer Doppelgaragen bestehenden Eigentümergemeinschaft.

Das gesamte Gebäude, wie auch die Wohnung im 1. Obergeschoss, befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Eine Sanierung der Fassade und dem Dach erfolgte erst in 2025.

Die Wohnung ist gut durchdacht und damit das Platzangebot sehr gut.

Zentral liegt ein großzügiger Flur.

Von dieser großen Diele gehen alle Zimmer ab.

Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche lädt zum Entspannen ein. Das WC befindet sich separat.

Die Wohn-Essküche bietet genug Platz und Arbeitsfläche, um die Familie zu versorgen. Sie können jederzeit über die Küche auf den Balkon, sodass Sie hier bei schönen Tagen, die Mahlzeiten problemlos im freien genießen können.

Sie können ebenso über das Wohnzimmer auf den großen Balkon gelangen.

Dieser erstreckt sich über die gesamte Stirnseite und bietet einen fantastischen Rundblick.

Das Wohnzimmer ist durch die Balkone und das große Fenster mit 22 m<sup>2</sup> lichtdurchflutet.

Zwei weitere große Zimmer runden das Angebot ab. Hier können Sie schlafen, arbeiten oder Gäste unterbringen.

Ebenfalls zur Wohnung gehört ein eigener, abgeschlossener Keller.

Für die Benutzung aller Bewohner steht eine große Waschküche mit Waschmaschinenanschluss für jede Wohnung zur Verfügung.

Das Angebot wird erweitert um einen Garagenstellplatz (20.000?€). Der Gesamtangebotspreis beträgt 590.000 € (Wohnung ?570.000 € zzgl. Garagenstellplatz zu 20.000 €).



**Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern**

## Alles zum Standort

Benediktbeuern punktet mit seiner traumhaften Lage zwischen der Benediktenwand und dem Loisach-Kochelsee-Moor. Schon von Weitem fallen die markanten Zwiebeltürme der Basilika ins Auge. Der Ort gilt bis heute als geistiges und kulturelles Zentrum des Tölzer Landes. Besonders beeindruckend: das älteste Kloster Oberbayerns mit der barocken Basilika St. Benedikt, ergänzt durch spannende Führungen, Ausstellungen und Konzerte.

Auch Naturliebhaber kommen voll auf ihre Kosten, dank weitläufiger Erlebnisbiotope, gepflegter Gärten und abwechslungsreicher Lehrpfade.

Seit Dezember 2023 gehört Benediktbeuern zum Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV). Alle Bus- und Bahnlinien vor Ort sind damit unkompliziert nutzbar. Der Bahnhof Benediktbeuern liegt an der Kochelseebahn (RB66) mit direkten Verbindungen nach München und Tutzing über DB Regio Bayern (Werdenfelsbahn):

RB66: Kochel – München Hbf (u. ?a. via Benediktbeuern, Penzberg, Tutzing, Starnberg, München-Pasing).

Über die Bundesstraße 11 ist Benediktbeuern bestens an das Straßennetz angebunden. Über die B472 bei Sindelsdorf erreichen Sie schnell die A95 in Richtung München oder Garmisch-Partenkirchen.

Zudem verkehren mehrere Buslinien des Regionalverkehr Oberbayern (RVO):

Linie 392 (ehem. 9612): Kochel – Bad Tölz – Lenggries (täglich, auch am Wochenende und an Feiertagen).

Linie 394 (ehem. 9613): Schlehdorf – Penzberg (werktags und samstags, zweimal pro Richtung).

Für Radfahrer besonders interessant: Benediktbeuern liegt direkt am Bodensee-Königssee-Radweg, der von Lindau bis zum Königssee bei Berchtesgaden führt – mit einer Etappe von Kochel am See über Benediktbeuern nach Bad Heilbrunn.

Objektnummer: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

## 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)