

Walchensee - Kochl am See

# Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung am Walchensee mit Schwimmbad & Badezugang

Objektnummer: 26289004



KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See**

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

Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Auf einen Blick

Objektnummer	26289004	Kaufpreis	300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1983	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	132.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.06.2030	Energieeffizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Die Immobilie



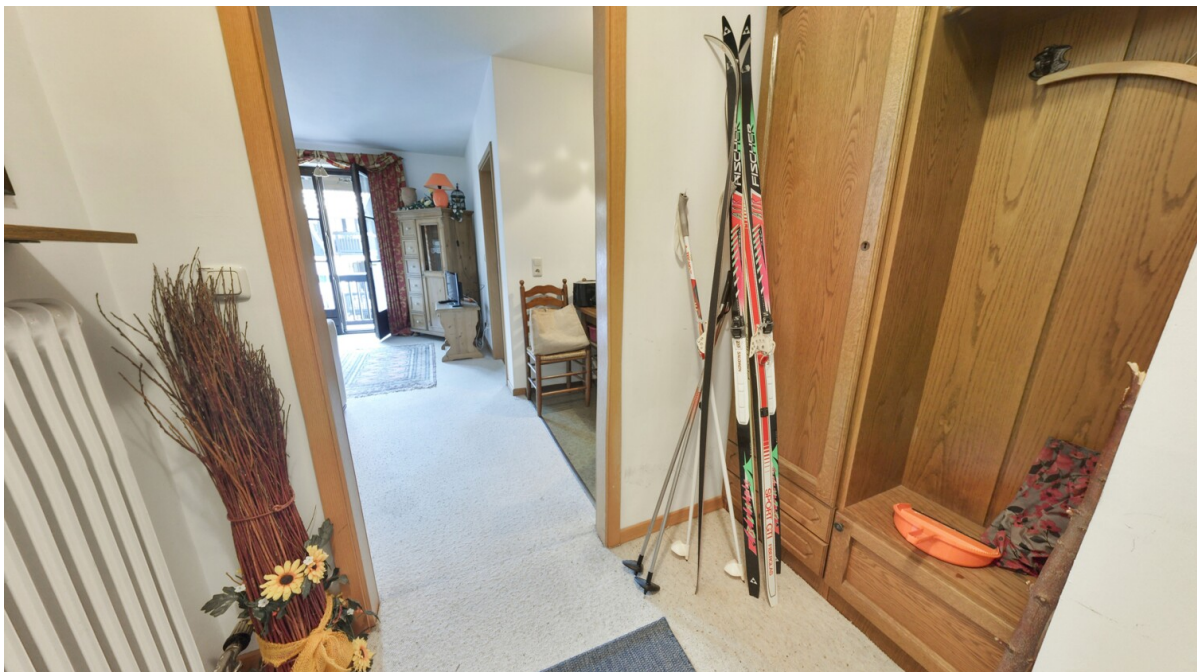
Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Die Immobilie



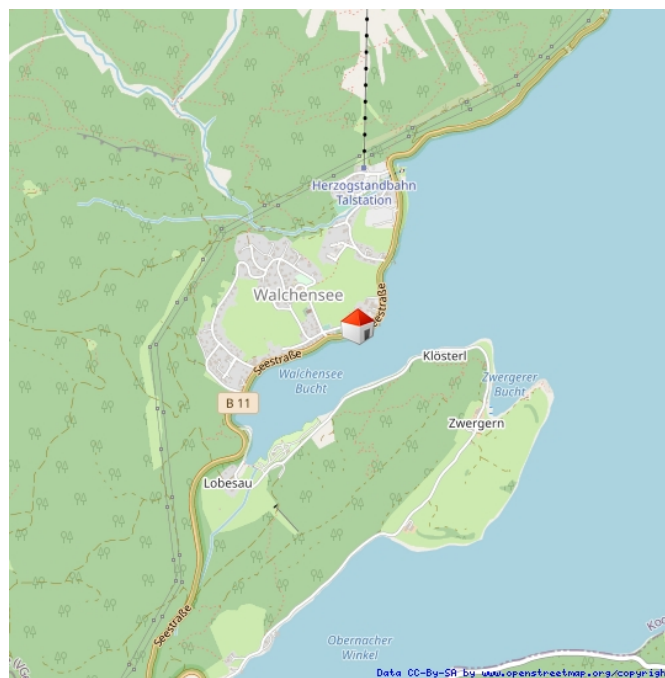
Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## 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.

Finanz öffnen  
Für Sie

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettobehufsumbetrag  
von 100.000 €

3,58% p.a.

effektiver Jahreszins: 18-Jahres-Laufzeitbindung  
3,51% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,44% p.a.	3,54% p.a.
10 Jahre	3,51% p.a.	3,58% p.a.
30 Jahre	4,17% p.a.	4,27% p.a.

Stand per 04.05.2026

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

Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Grundrisse



Kein Plan, nicht maßstäblich

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: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung am Walchensee bietet rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in ruhiger Endlage nur wenige Schritte vom See entfernt. Errichtet im Jahr 1983 und laufend instand gehalten, überzeugt die Immobilie durch eine klare Raumaufteilung und einen guten Gesamtzustand.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer. Der helle Wohn- und Essbereich bietet Platz für Wohnen und Arbeiten und eröffnet Zugang zum Balkon mit freiem Blick auf die umliegenden Berge und Felder. Das Schlafzimmer ist separat gelegen. Die Küche ist funktional integriert, das Badezimmer klassisch ausgestattet und gepflegt. Die Einheit wird vollmöbliert angeboten und ist sofort bezugsbereit. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage.

Ein besonderes Merkmal ist der direkte Zugang zum Walchensee mit Möglichkeiten zur Aufbewahrung von Segeln, SUPs oder Kajaks. Zusätzlich steht den Bewohnern das Schwimmbad im Haupthaus der Anlage zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz. Die kompakte Größe, die Lage am Wasser und der Bergblick machen diese Immobilie sowohl als Hauptwohnsitz als auch zur Ferienvermietung attraktiv.

**Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einmaliger Lage direkt am Walchensee. Nur wenige Schritte trennen das Haus vom glasklaren Wasser des Sees, umgeben von einer beeindruckenden Bergkulisse. Wer Ruhe und Natur schätzt, findet hier einen idealen Rückzugsort, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Walchensee gehört zur Gemeinde Kochel am See und zählt zu den begehrtesten Wohn- und Ferienregionen Oberbayerns. Der See bietet mit seinen Segel- und Surfmöglichkeiten, idealen Bedingungen zum Stand-Up-Paddling sowie zahlreichen Wander- und Radwegen einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustüre. Auch im Winter locken die nahen Skigebiete in Lenggries oder Garmisch-Partenkirchen.

Im Ort selbst gibt es kleine Geschäfte, Cafés und Restaurants, die den täglichen Bedarf decken und zum Verweilen einladen. Für größere Einkäufe sowie Schulen, Ärzte und weitere Infrastruktur stehen die umliegenden Orte Kochel am See, Wallgau und Bad Tölz zur Verfügung, die in kurzer Fahrzeit erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls komfortabel: Über die B11 erreicht man München oder Garmisch-Partenkirchen in rund einer Stunde. Damit verbindet die Lage am Walchensee auf einzigartige Weise Naturidylle mit guter Erreichbarkeit – ein Ort, an dem andere Urlaub machen.

**Objektnummer: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See**

## Sonstige Angaben

Die Wohnung ist Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft, die aus insgesamt 54 Einheiten besteht. Die Parkplatzsituation ist großzügig angelegt und besteht aus mehreren Teilbereichen, wie die Anordnung der Einheiten auch.

**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 vorbehaltenlich 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: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See**

## 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)