

Benediktbeuern

# 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen und Garage in Benediktbeuern

Property ID: 25289016

Neuvorstellung



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

PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## At a glance

Property ID	25289016	Purchase Price	370.000 EUR
Living Space	ca. 76 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1985	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Equipment	Balcony

Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	02.01.2028	Final energy consumption	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## The property



Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## The property



Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## The property



Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## The property



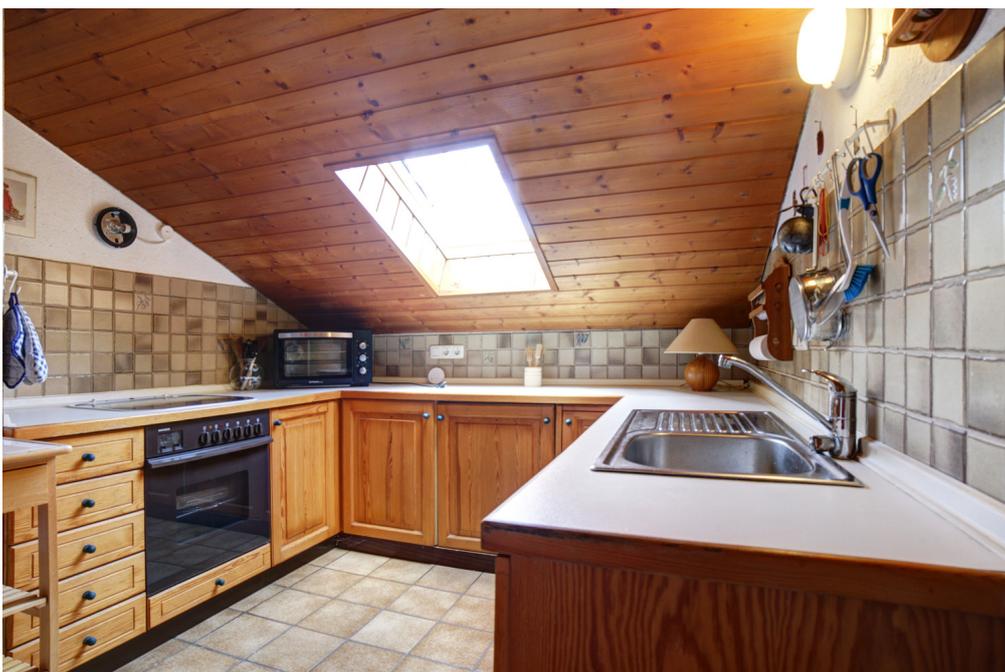
Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## The property



Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## The property



Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## The property



Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## The property



Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## The property



Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## The property



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.

Finanzierungsberatung  
Bora Kizilsa

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag  
von 300.000 €

3,47% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindungs-  
3,39% p.a. gebundener Sollzins

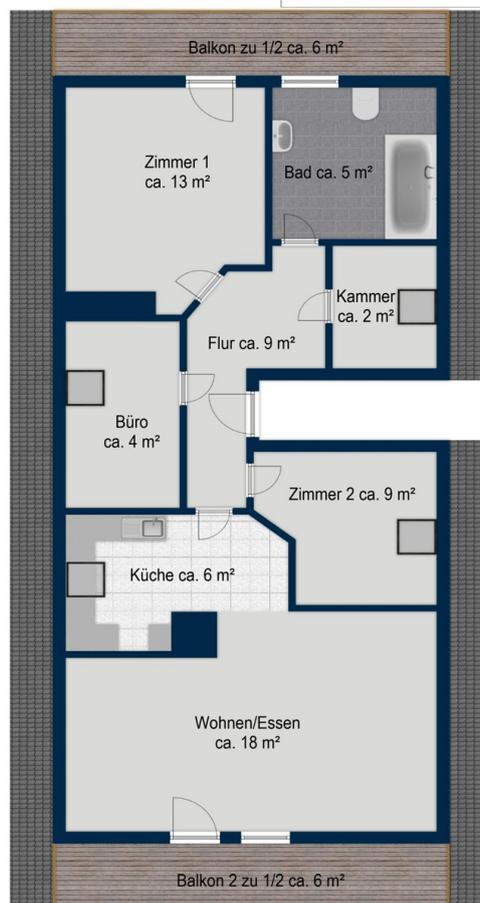
Sollbin- dun- gung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,59% p.a.	4,08% p.a.

Stand per 01.07.2025

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

Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## A first impression

Die Wohnung ist Bestandteil einer aus vier Wohneinheiten und fünf Garagen bestehenden Eigentümergemeinschaft.

Eine Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss, zwei weitere Wohnungen im 1. OG und die angebotene Wohnung im Dachgeschoss, was dem 2. Obergeschoss entspricht.

Die Wohnung ist gut geschnitten, das Platzangebot sehr gut. Zentral befindet sich der Wohnungseingang, linker Hand sind ein Zimmer, die offene Küche und das geräumige Wohn-Ess-Zimmer mit einem Balkon, rechter Hand sind ein Büro (im Grundriss als Kammer bez.), ein großes Schlafzimmer mit einem weiteren Balkon, ein Tageslichtbad sowie eine Ankleide (auch als Kammer bezeichnet).

Im Wohnzimmer befindet sich ein Schwedenofen.

Die Dachflächenfenster wurden alle in 2024 erneuert.

Ebenfalls zur Wohnung gehört ein ca. 6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil.

Für die Benutzung aller Bewohner stehen eine große Waschküche mit Waschmaschinenanschluss für jede Wohnung und ein großer Trockenraum zur Verfügung.

Auch gibt es eine Sauna, ebenfalls zur allgemeinen Benutzung.

Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## Details of amenities

Wir bieten Ihnen hier eine grundsolide und sehr gut nutzbare Wohnung mit Garage an. Die ruhige Lage unweit vom Ortskern ist ideal, da vieles auch fußläufig erreichbar ist. Egal ob Sie die Wohnung als Ihr neues Zuhause nutzen, vermieten wollen oder ein Ferien- und Wochenenddomizil suchen, für all diese Zwecke ist die Wohnung ideal geeignet!

Die Ausstattung ist Standard und etwas in die Jahre gekommen, sodass eine Renovierung - je nach Geschmack - anstehen könnte.

Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## All about the location

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.

Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25289016 - 83671 Benediktbeuern

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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