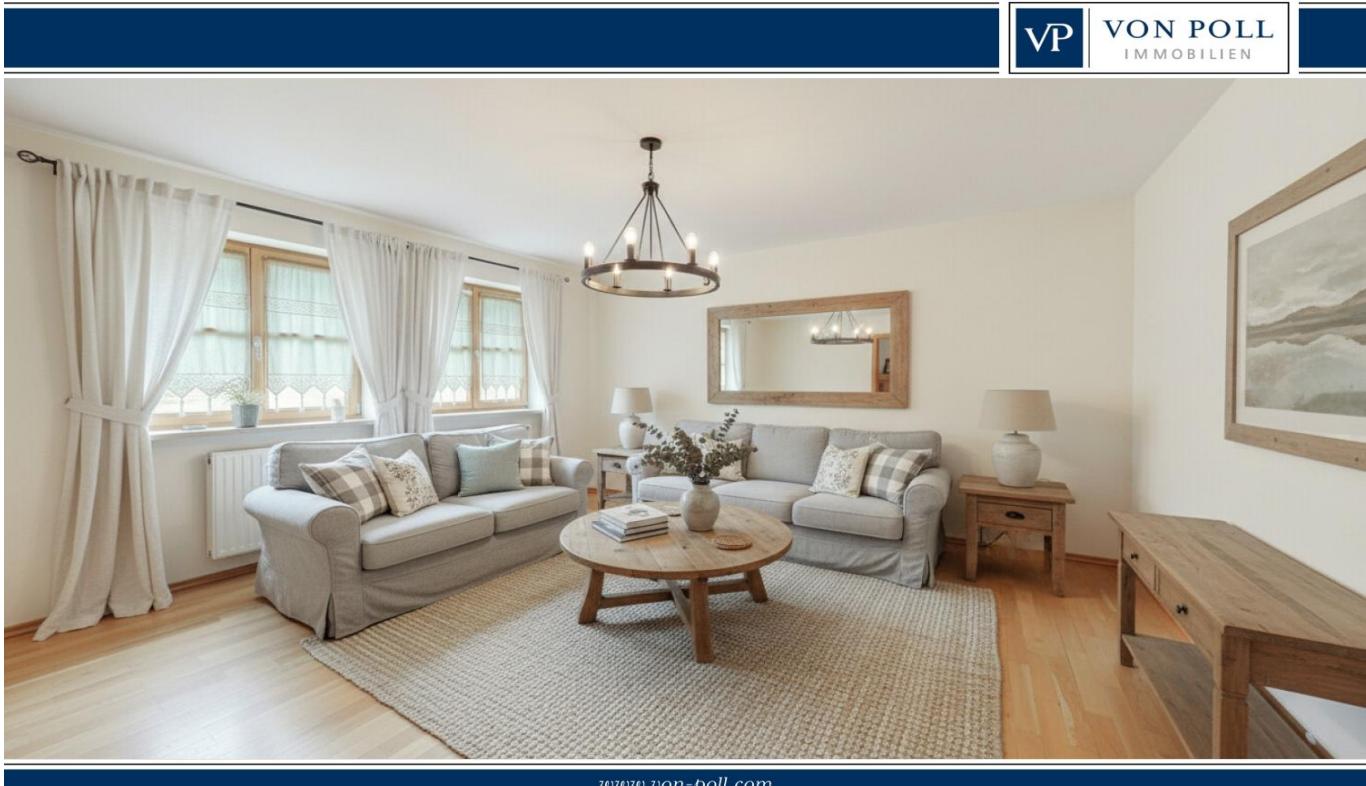


Benediktbeuern

Neuwertige und großzügige, helle 4 Zimmer-ETW mit Garage

Property ID: 25289029



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 570.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

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

Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

At a glance

Property ID	25289029	Purchase Price	570.000 EUR
Living Space	ca. 96 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	4	Condition of property	Modernised
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1992		
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	130.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.11.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

The property



Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

The property



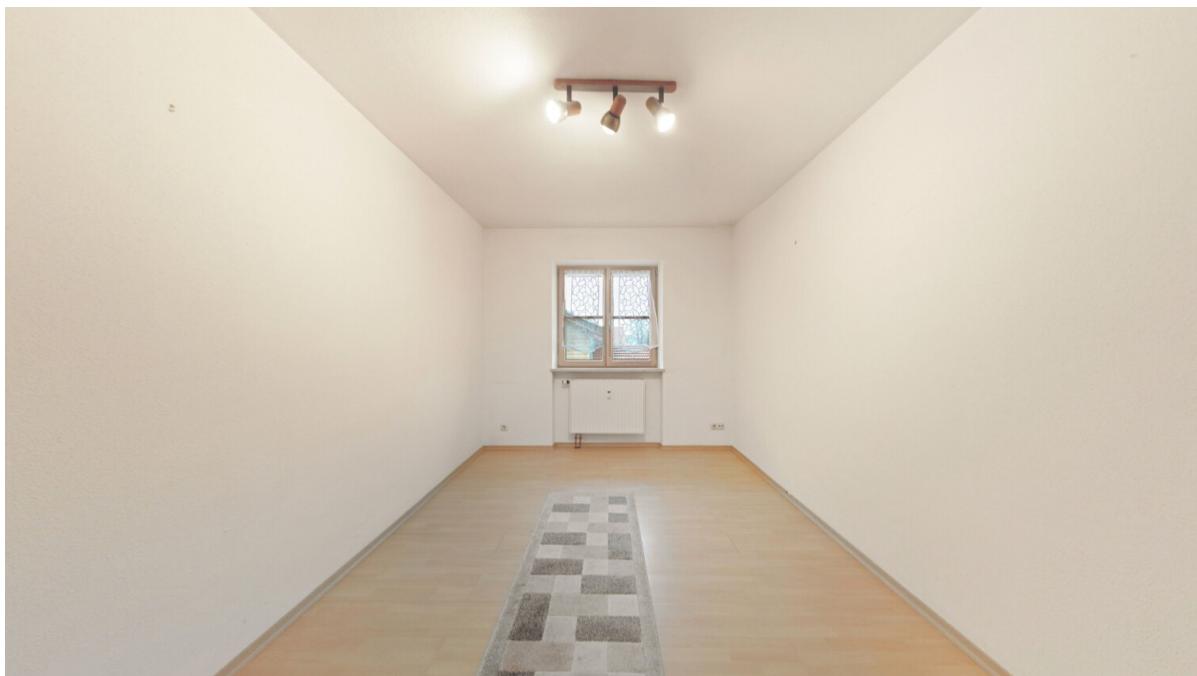
Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

The property



Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

The property



Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

The property



Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

The property



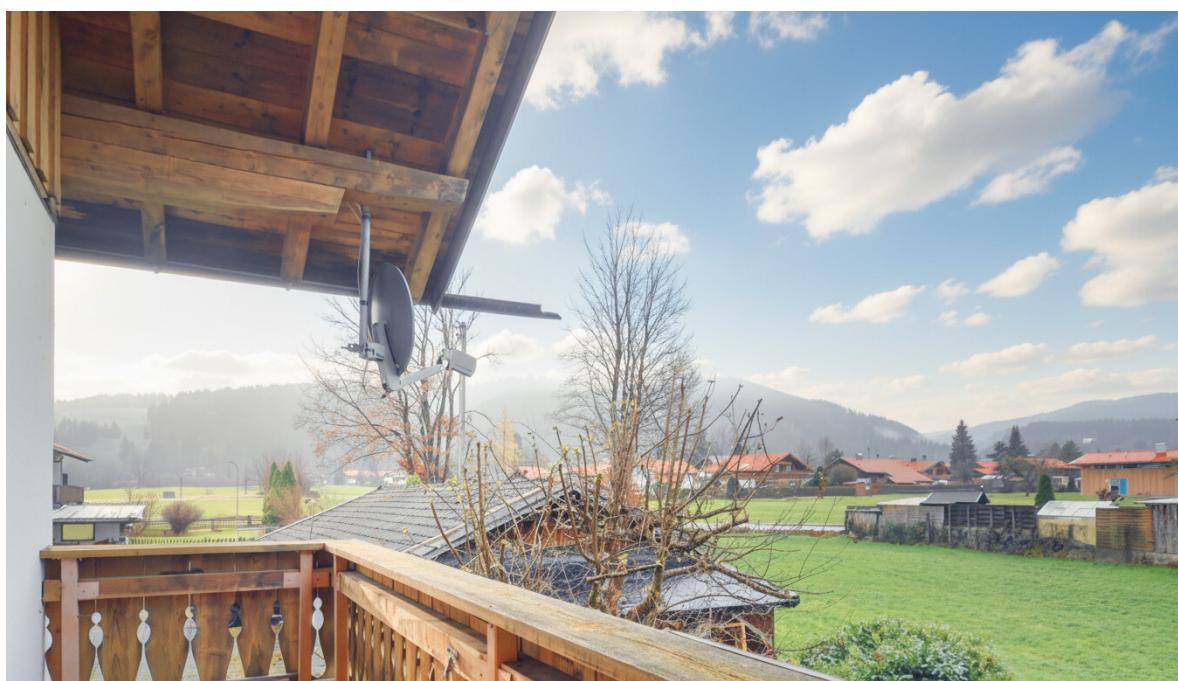
Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

The property



Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

The property



Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

The property



Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

The property

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSEN 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.

Bläume pflegen Sie können [LERNEN SIE MEHR](#)

Sollzeit bindung	AKTUELLE ZINSEN	
	bei einem Nettoschufthaushalt von 350.000 € effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzeitbindung 3,30% p.a. 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 02.02.2026

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Floor plans

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

A first impression

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 m² 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 €).

Property ID: 25289029 - 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 (werktag 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: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Other information

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25289029 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com