

Walchensee - Kochl am See

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

*Property ID: 26289004*



**PURCHASE PRICE: 300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

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

**Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See**

## At a glance

Property ID	26289004	Purchase Price	300.000 EUR
Living Space	ca. 50 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1983	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Underground car park	Construction method	Solid
		Equipment	Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	132.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.06.2030	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## The property



Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## The property



Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## The property



Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## The property



Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## The property



Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## The property



Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## The property



Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## The property



Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## The property



Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## The property



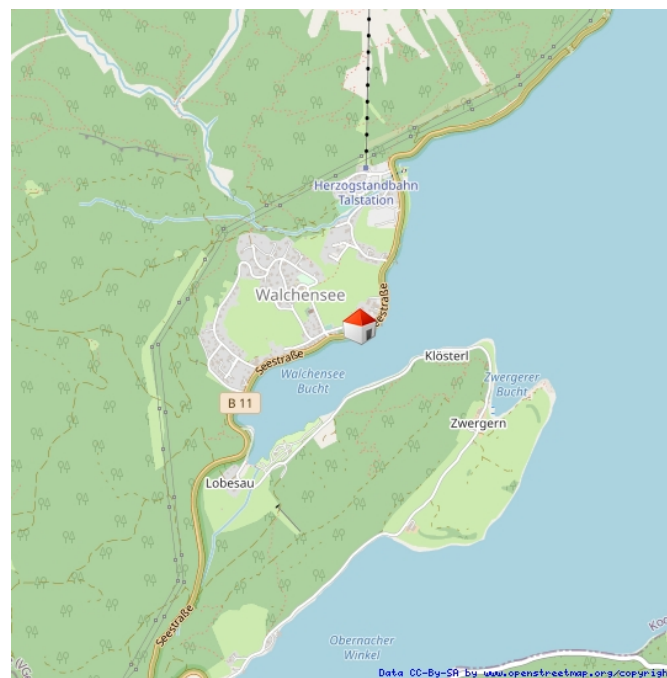
Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## The property



Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## 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.



AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag  
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)

Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See

## Floor plans



Skizzenplan, nicht maßstäblich

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: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See**

## A first impression

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.

**Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See**

## All about the location

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.

**Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See**

## Other information

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.

**Property ID: 26289004 - 82432 Walchensee - Kochl am See**

## 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)