

Walchensee

Ferienidylle am Walchensee - schönes 2-Zimmer-Apartment mit Schwimmbadnutzung und Seezugang

CODE DU BIEN: 25289020

Neuvorstellung

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 53 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25289020
Surface habitable	ca. 53 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

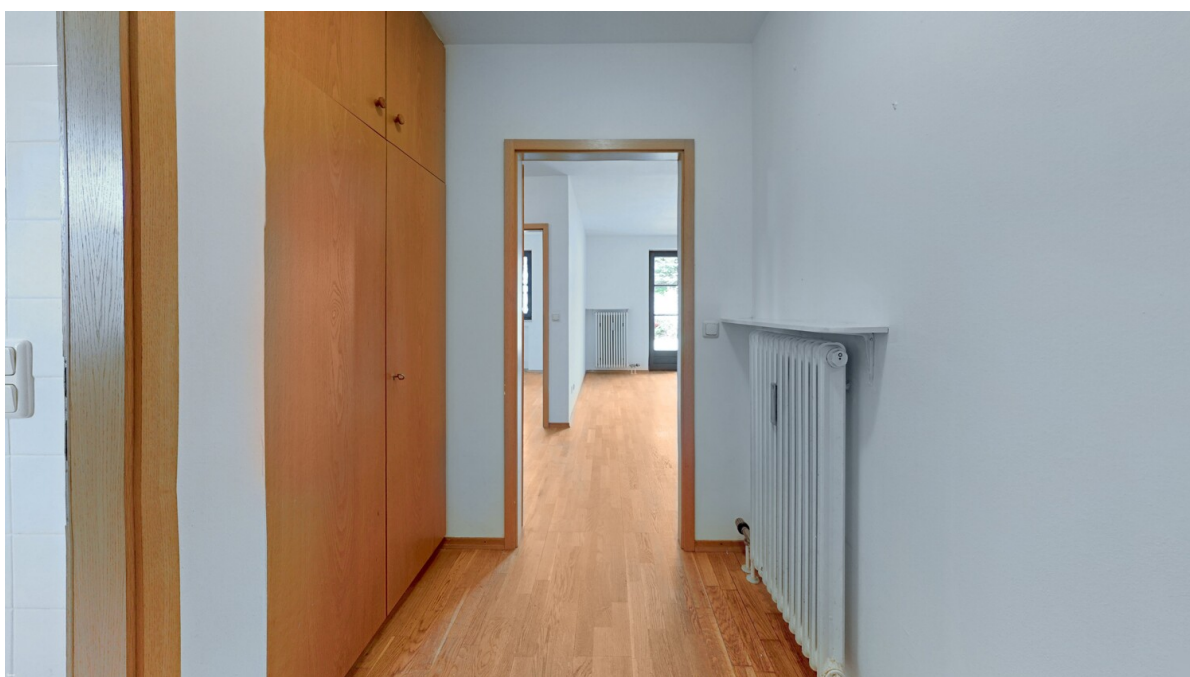
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2030
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	132.80 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

La propriété



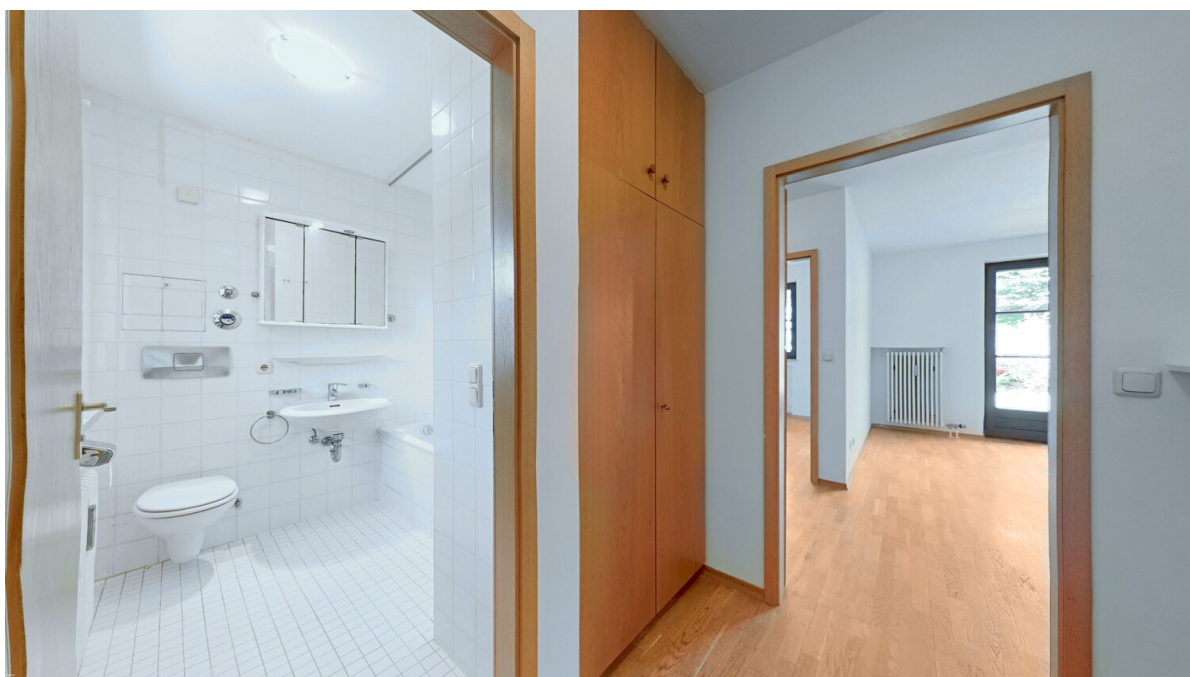
CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

La propriété



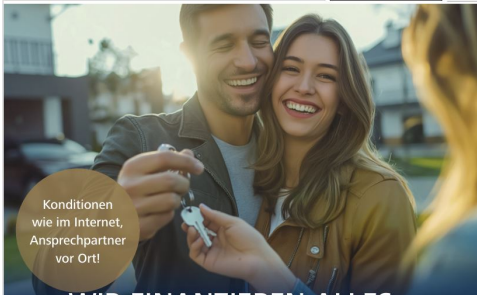
CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

La propriété



CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

La propriété



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.

Rechner öffnen
für Sie

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettokreditrahmenbetrag
von 250.000 €

3,67% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollamortisation
3,28% p.a. gebundener Sollzins

Sollam- ortisation	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,51% p.a.	3,61% p.a.
10 Jahre	3,58% p.a.	3,67% p.a.
30 Jahre	4,20% p.a.	4,30% p.a.

Stand per 01.09.2025

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

Plans d'étage



VON POLL
IMMOBILIEN®



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

Une première impression

Ein Ort zum Wohlfühlen, Entspannen und Genießen – diese besondere Wohnung mit rund 53 m² Wohnfläche vereint all das, was Wohnen am Walchensee so einzigartig macht. Sie liegt in ruhiger Endlage, nur wenige Schritte vom See entfernt, und bietet mit ihrem hellen Wohn- und Essbereich, einem gemütlichen Schlafzimmer, einer praktischen Küche und einem gepflegten Badezimmer das ideale Zuhause für erholsame Ferientage oder für die Eigennutzung als Rückzugsort im Alltag.

Das Herzstück dieser Immobilie ist der direkte Zugang zum Walchensee. Hier warten eine großzügige Terrasse, lauschige Sitzplätze und ein liebevoll angelegter Garten – der perfekte Platz, um Sommertage am Wasser zu verbringen, die Bergluft zu genießen oder mit Freunden und Familie gemeinsam unvergessliche Momente zu erleben. Für Wassersportler stehen praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten für Segel, SUPs oder Kajaks bereit. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Gartenteil, der Raum für Privatsphäre schafft.

Vom Grundstück aus eröffnet sich ein weiter Blick auf die umliegenden Berge und Felder, ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert. Als besonderes Extra kann das Schwimmbad im Haupthaus der Wohnanlage genutzt werden, sodass auch in der kühleren Jahreszeit keine Wünsche offenbleiben. Der Komfort wird durch einen Stellplatz direkt vor der Haustür abgerundet.

Die Lage am Walchensee zählt zu den schönsten in ganz Bayern: kristallklares Wasser, eingebettet in eine majestätische Bergkulisse, macht diesen Ort zu einem Paradies für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Ruhesuchende gleichermaßen. Ob beim Wandern, Segeln, Schwimmen oder einfach beim Entspannen im eigenen Garten, hier verbindet sich Lebensqualität mit einem unvergleichlichen Lebensgefühl.

CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 132.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 25289020 - 82432 Walchensee

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com