Walchensee

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

??????? ????????: 25289020

???? ??????: 249.000 EUR • ?????????: ca. 53 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

?? ??? ?????

??????? ????????	25289020
?????????	ca. 53 m²
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1983
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	249.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ??????, ??????, ?????

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	17.06.2030
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	132.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1983

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

?? ???????

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

?? ???????

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

?? ???????

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

?? ???????

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

?? ???????

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

?? ???????

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

?? ???????

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

?? ???????

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

?? ???????

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

?? ???????

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

??? ????? ????????

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.

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25289020 - 82432 Walchensee

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen
Tel.: +49 8171 - 90 81 701
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com