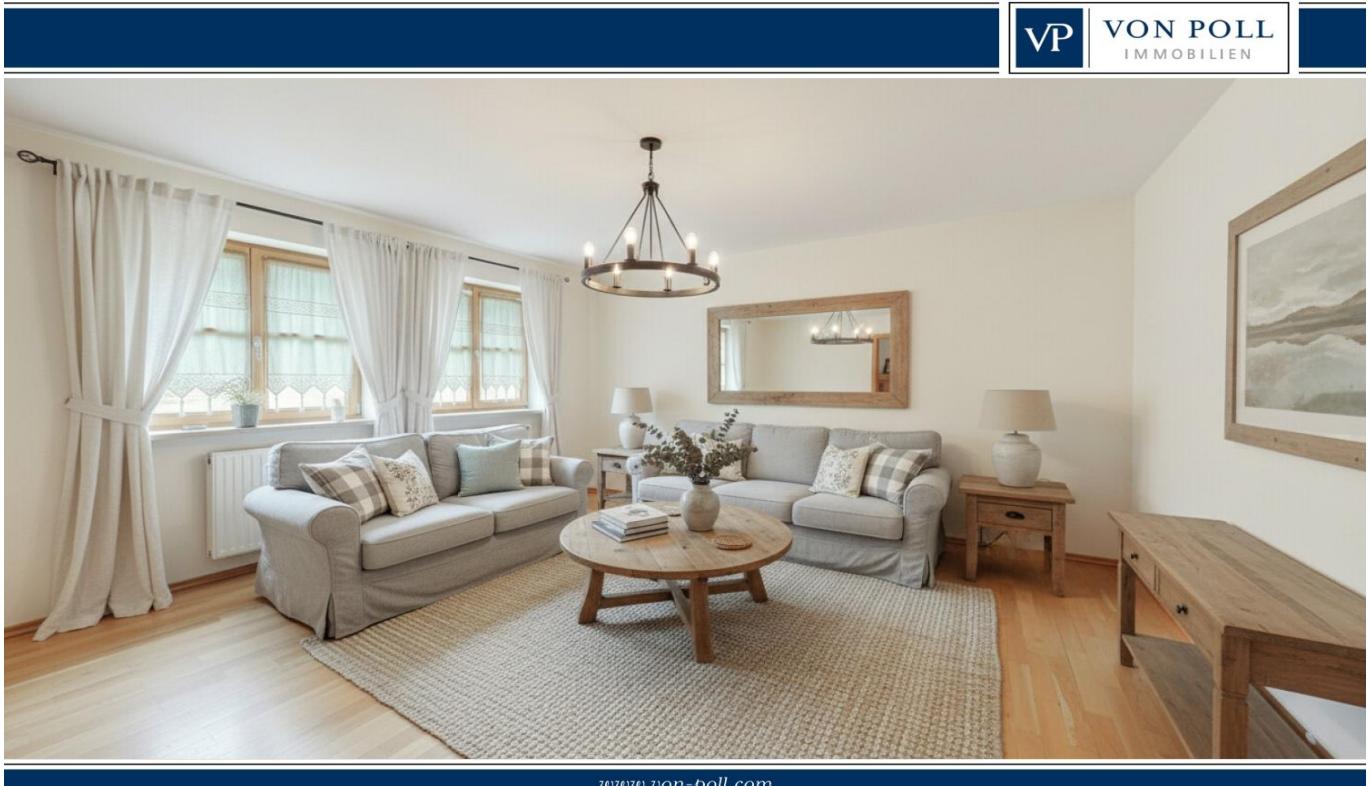


Benediktbeuern

Neuwertige und großzügige, helle 4 Zimmer-ETW mit Garage

VP azonosító: 25289029



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 570.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Áttekintés

VP azonosító	25289029	Vételár	570.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 96 m ²	Lakás	Emelet
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1992	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 20000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	130.80 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Az ingatlan



VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Az ingatlan



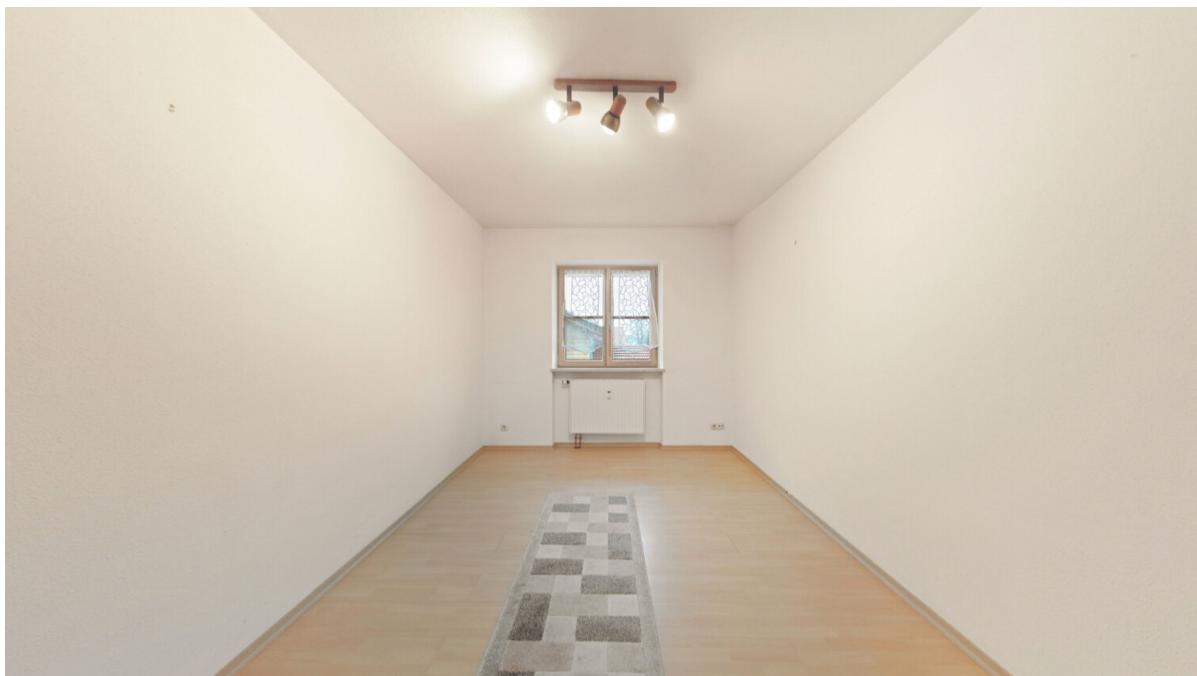
VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Az ingatlan



VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Az ingatlan



VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Az ingatlan



VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Az ingatlan



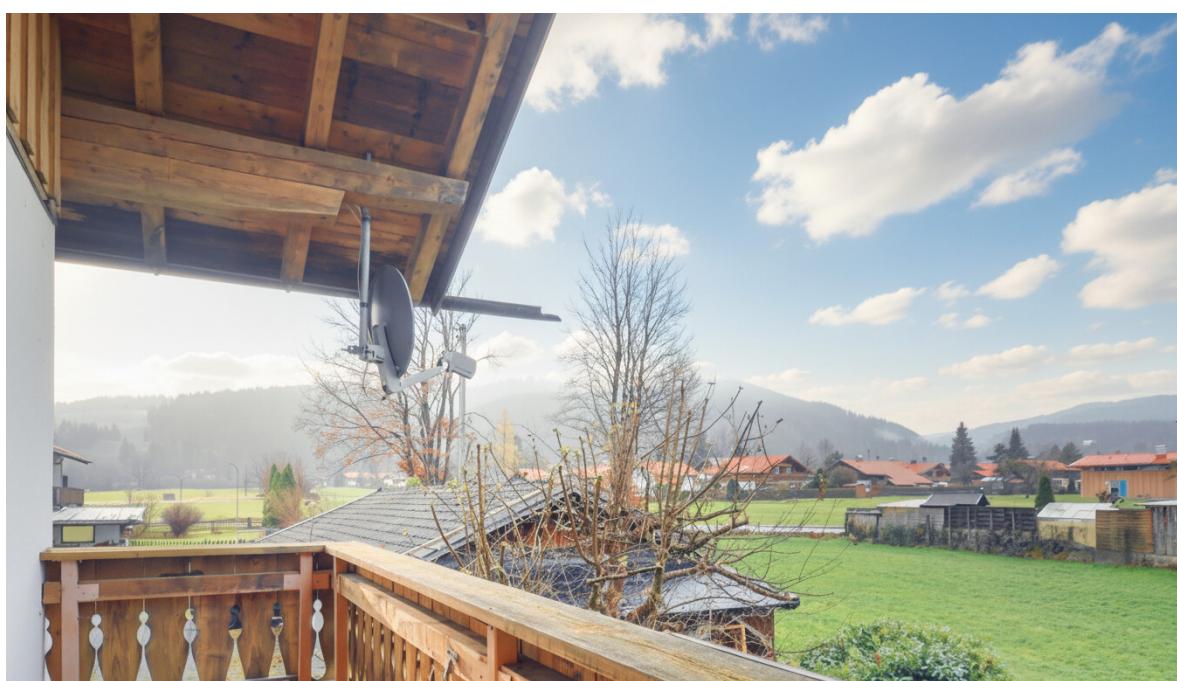
VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Az ingatlan



VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Az ingatlan



VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Az ingatlan



VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Az ingatlan



Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

**WIR FINANZIEREN ALLES –
AUSSE 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 pflezen
Idee & Stil
GROW MY TREE

Sollens- bindung	AKTUELLE ZINSEN	
	gebundener Sollzins	effektiver Jahrezins
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.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollensbindung
3,10% p.a. gebundener Sollzins

Stand per 02.02.2026

www.von-poll-finance.com

VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Alaprajzok

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Az elso benyomás

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 €).

VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Minden a helyszínrol

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, gepflechter 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.

VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25289029 - 83671 Benediktbeuern

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségtörzskizáráshoz

www.von-poll.com