

Walchensee

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

Número da propriedade: 25289020

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 53 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## Numa vista geral

Número da propriedade	25289020	Preço de compra	249.000 EUR
Área	ca. 53 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1983	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Móveis	Terraço, Piscina, Sauna, Jardim / uso partilhado

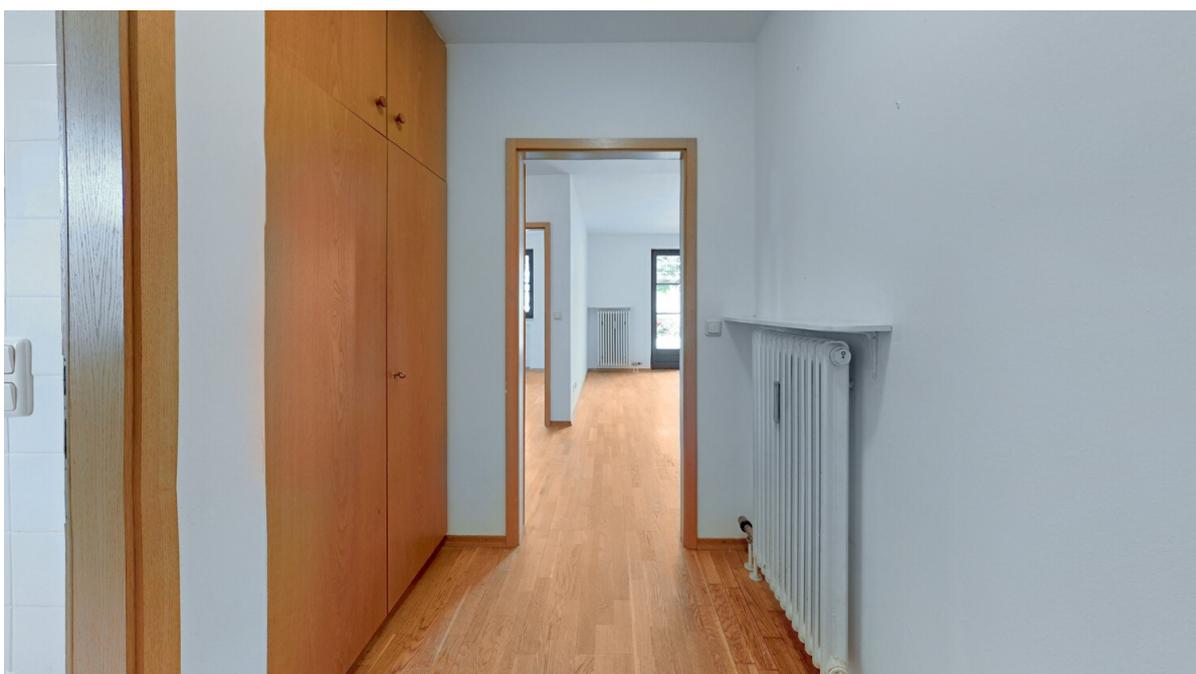
Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	132.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.06.2030	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1983

Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## O imóvel



Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## O imóvel



Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## O imóvel



Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## O imóvel



Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## O imóvel



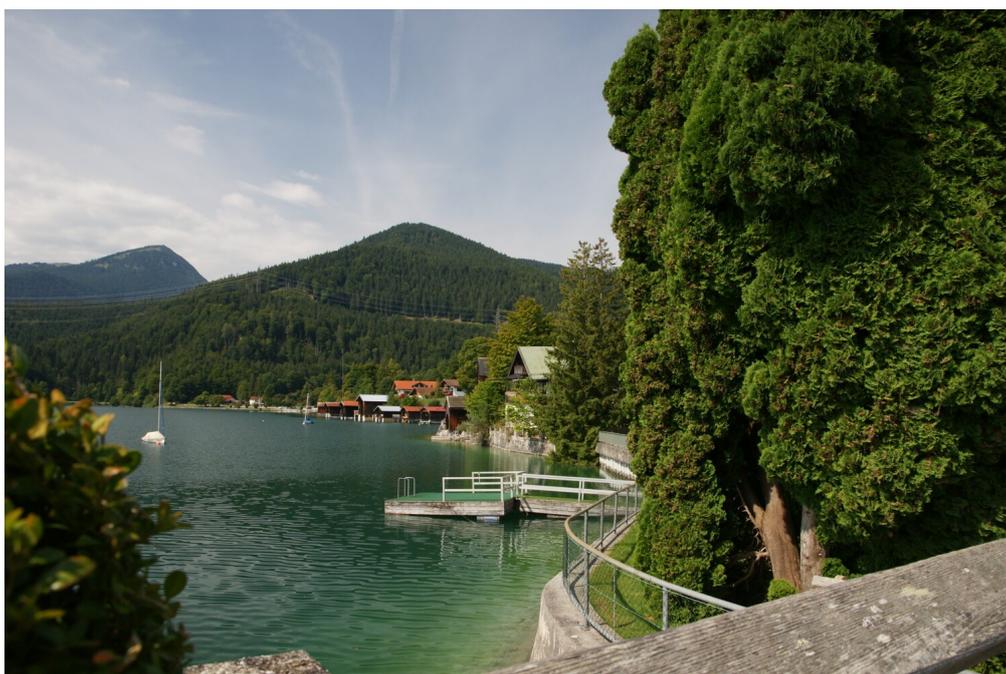
Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## O imóvel



Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## O imóvel



Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## O imóvel



Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## O imóvel



Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## O imóvel



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.

[Kredit aufnehmen](#)  
Kredit aufnehmen

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

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

Sollzinsbindung	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](http://www.von-poll-finance.com)

Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## Uma primeira impressão

Ein Ort zum Wohlfühlen, Entspannen und Genießen – diese besondere Wohnung mit rund 53 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.6.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 132.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25289020 - 82432 Walchensee

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)