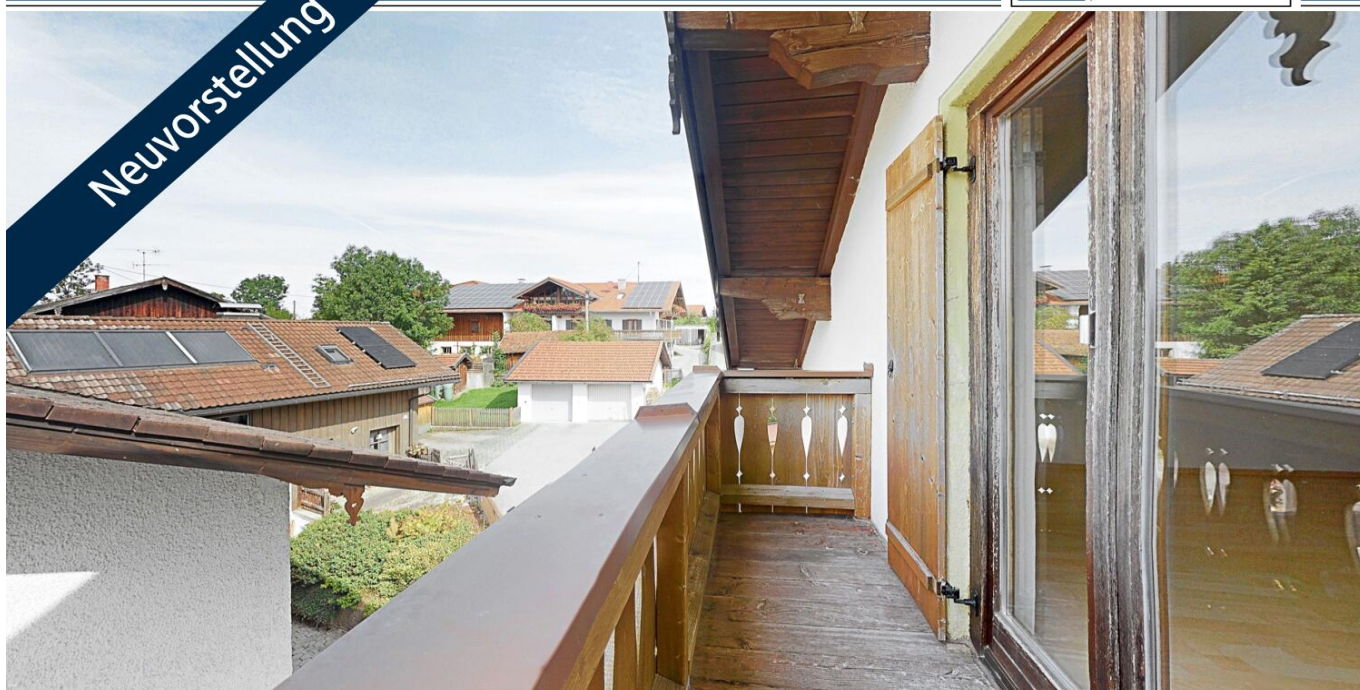


Reichersbeuern

3-Zimmer-Dachidylle mit Balkon im Herzen von Reichersbeuern

Property ID: 25289021

Neuvorstellung

www.von-poll.com**PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 69 m² • ROOMS: 3**

Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

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

Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

At a glance

Property ID	25289021
Living Space	ca. 69 m ²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1976
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	298.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Balcony

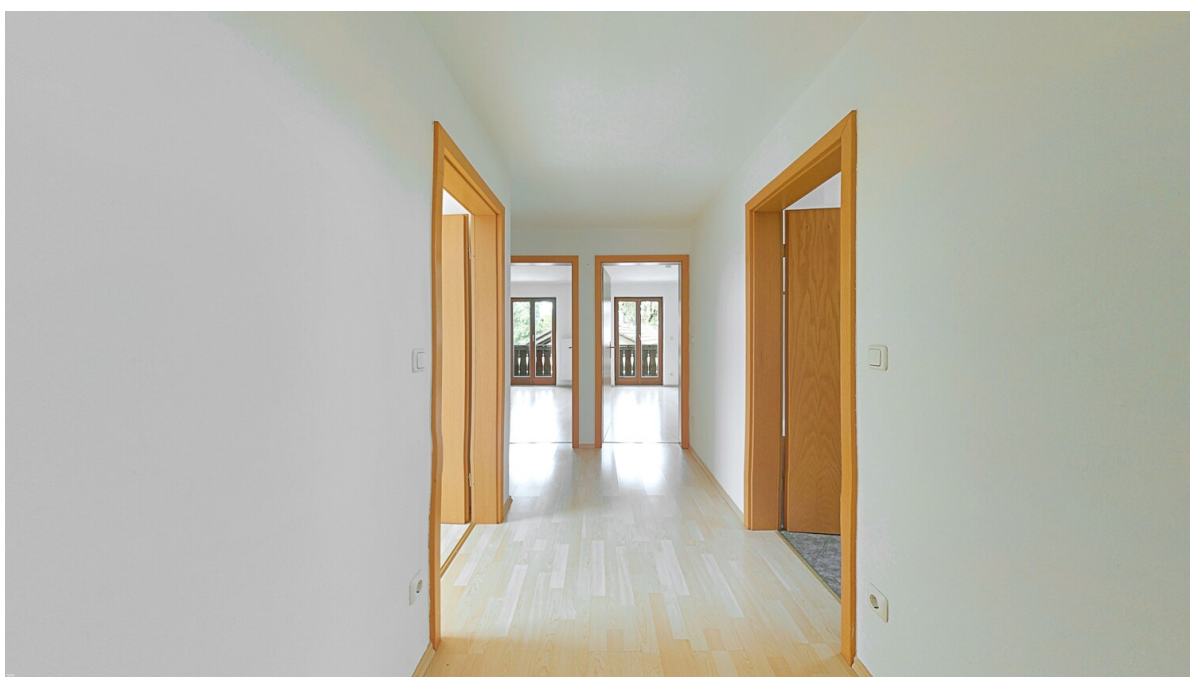
Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	93.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.02.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1976

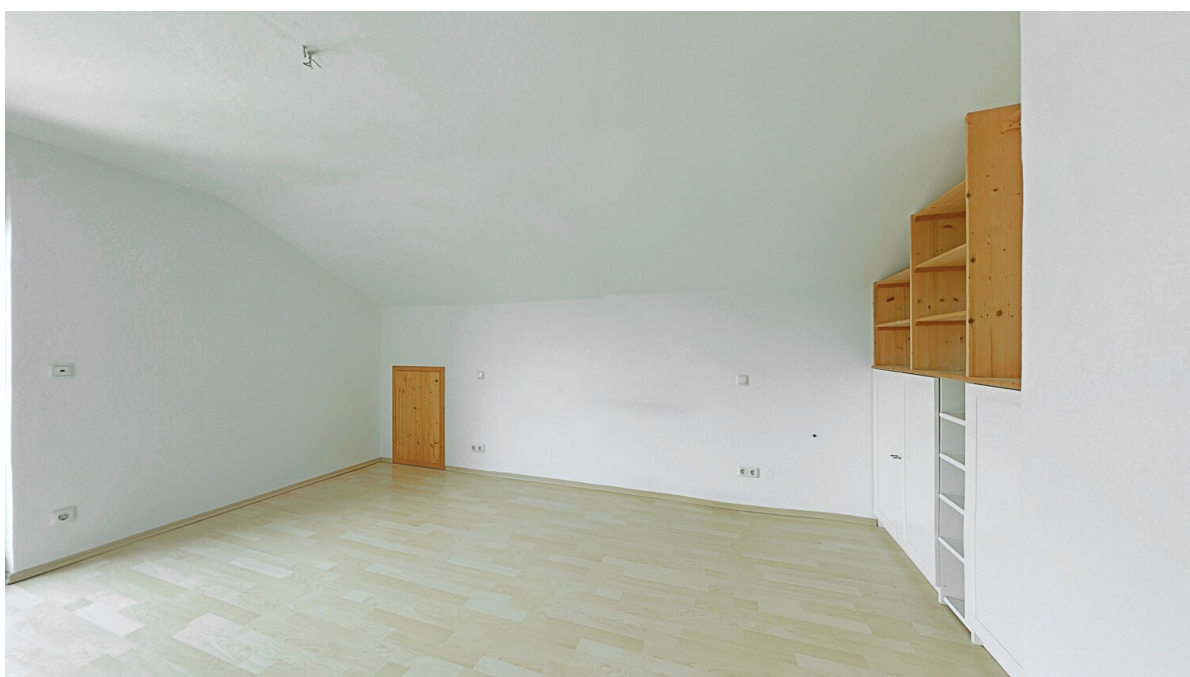
Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

The property



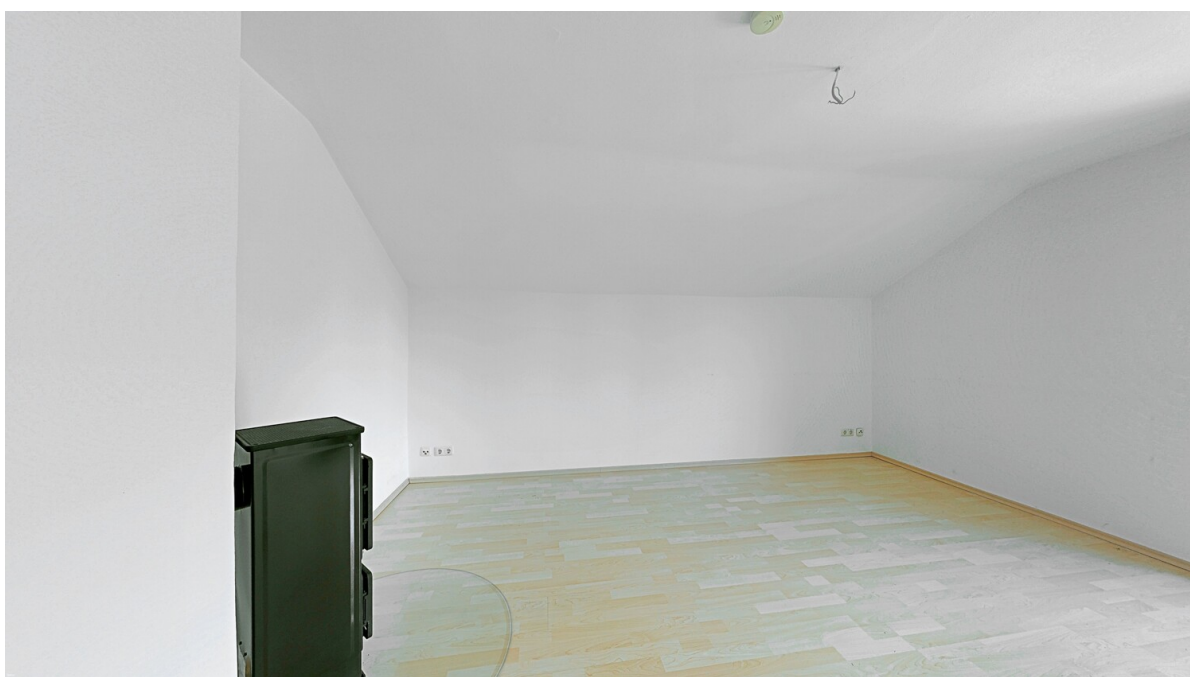
Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

The property



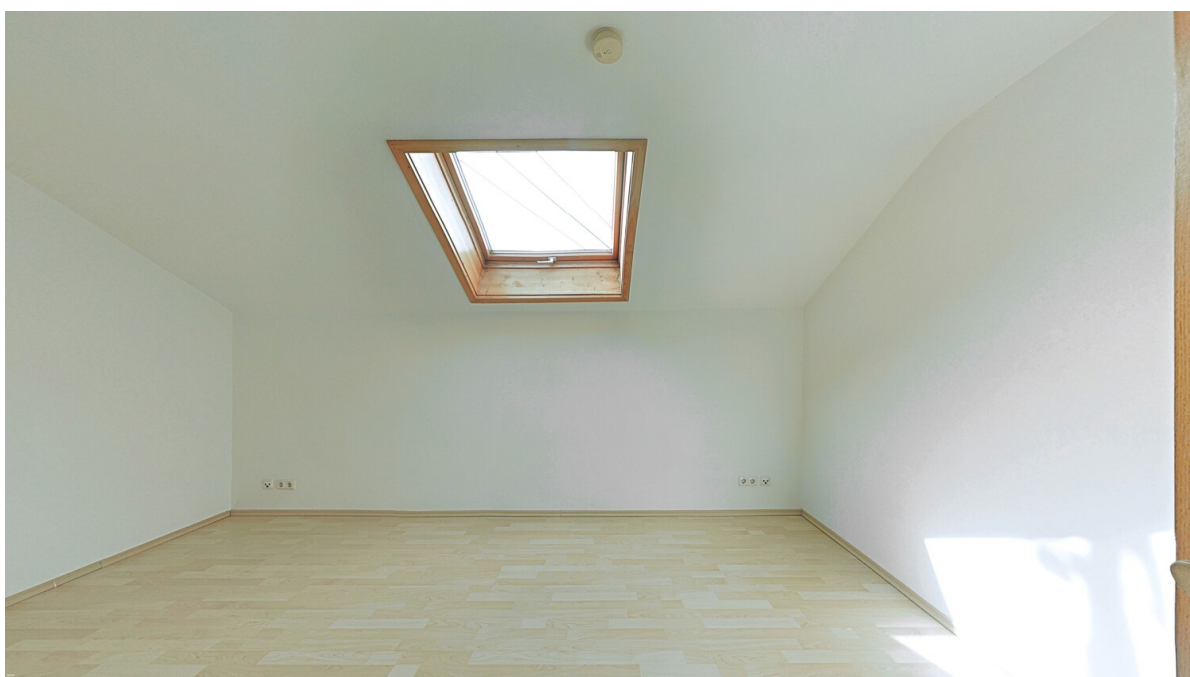
Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

The property



Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

The property



Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

The property



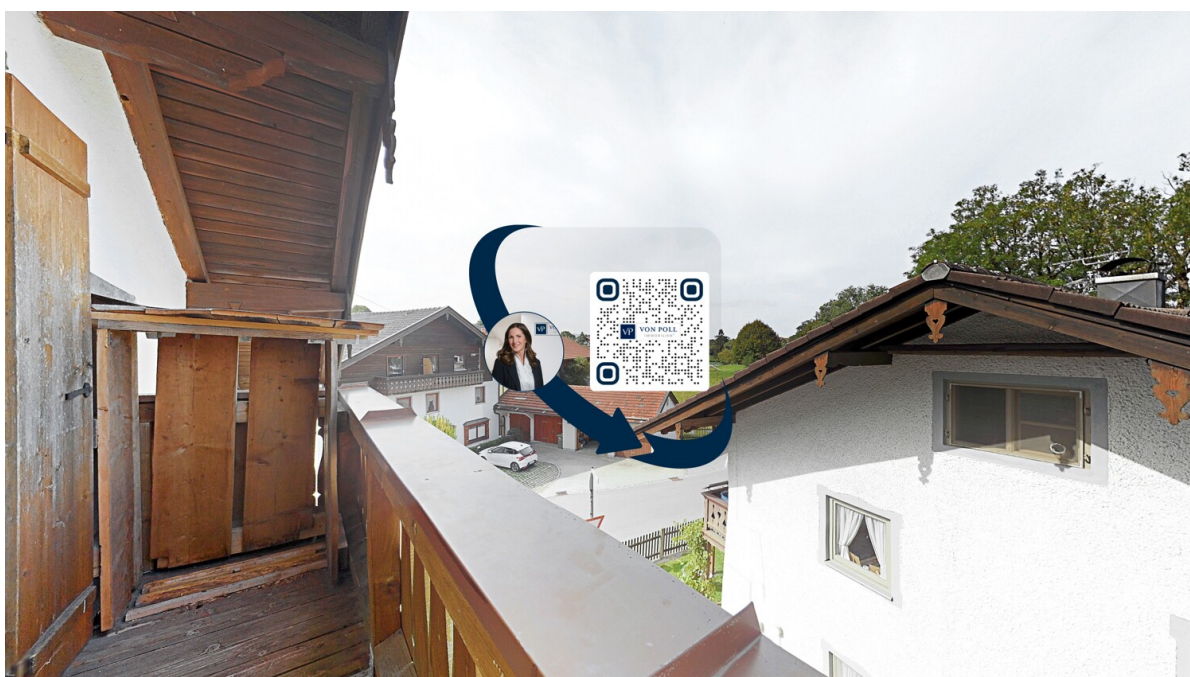
Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

The property



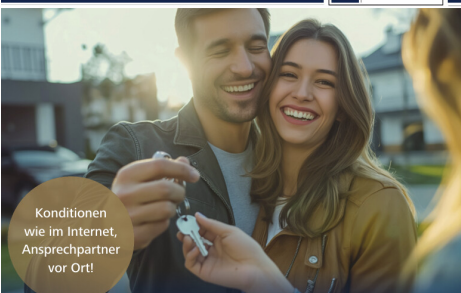
Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

The property



Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

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.

 [WhatsApp](#)

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag
von 350.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

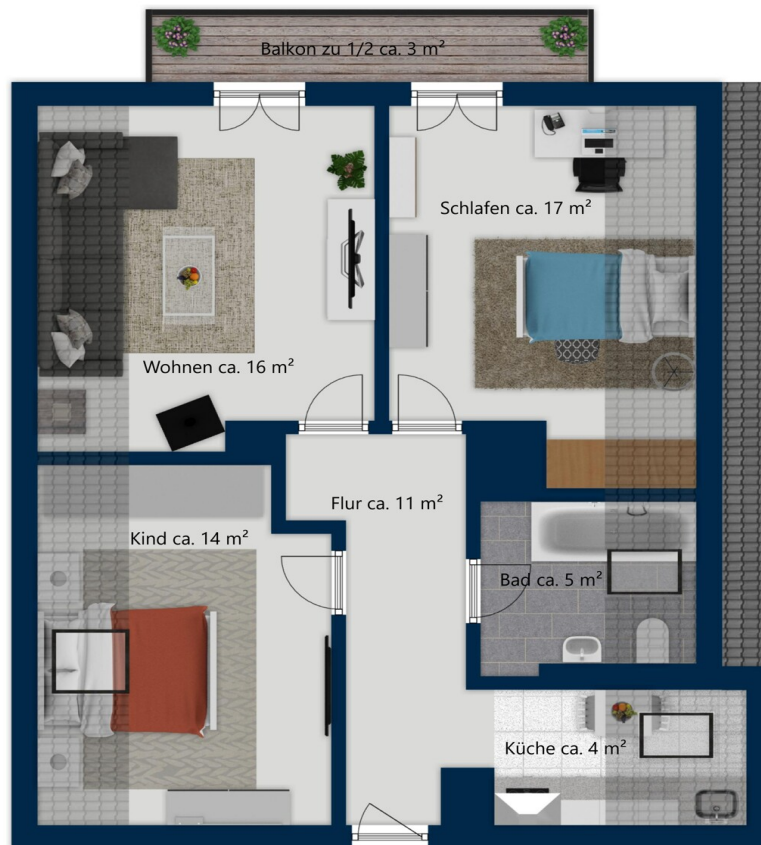
Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand per 02.10.2025

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

Floor plans



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: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

A first impression

Im Jahr 2010 erfolgte die Aufteilung der Immobilie. Die damit gegründete Eigentümergemeinschaft besteht aus 6 Wohneinheiten und drei Garagen und verfügt außerdem über das Sondernutzungsrecht an neun Außenstellplätzen. Das Objekt ist voll unterkellert und hat neben den eigenen Kellerabteilen, dem Heizungsraum und Nebenflächen auch noch einen Fahrradkeller für die Gemeinschaft.

Die angebotene Wohnung ist die Wohnung Nr. 5, die sich im Dachgeschoss befindet, was der zweiten Etage entspricht.

Sie ist zweckmäßig in drei Zimmer, Küche, Diele, Bad aufgeteilt, was eine vielschichtige Nutzung ermöglicht, hat einen hübschen Balkon mit Ausrichtung gen Westen und ist ausgestattet mit einem hübschen Ofen, was ohnedies immer für Gemütlichkeit sorgt. Ebenfalls zur Wohnung gehören zwei Außen-PKW-Stellplätze und ein Kellerabteil.

Das Objekt im Ganzen ist gepflegt und es wurde auch immer wieder investiert und Arbeiten am Objekt wurden vorgenommen.

Sie können sich gerne Vorort ein Bild von der Wohnung machen - hier freuen wir uns darauf, Ihnen die Wohnung zu zeigen. Gerne senden wir Ihnen auch unsere 3-D-Begehung der Wohnung, entweder um sich vorab ein Bild zu machen oder auch, um Ihnen eine längere Anfahrt zu ersparen.

Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

All about the location

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt malerisch eingebettet am Rande der bayerischen Vorberge, zwischen Bad Tölz und dem Tegernsee.

Die direkte Anbindung an die Bahnlinie der BRB nach München und Lenggries, welche bereits im Jahre 1874 in Betrieb genommen wurde, ermöglicht bequeme Ausflüge in die Berge sowie in die Landeshauptstadt.

Eine Besonderheit ist das alte Schloss Reichersbeuern, in dem heute ein privates Gymnasium beherbergt wird. Im Umfeld des Schlosses befinden sich Stallungen und die wohl älteste Martinskapelle in Bayern.

Sommer wie Winter werden Sie in eine malerische Gegend eingeladen, in der sich bereits Dichter und Denker wohlfühlt haben und Kraft tanken konnten.

Wahrzeichen des Ortes sind die Kirche St. Korbinian und das unverbaute Alpenpanorama mit dem Kirchberg und der dahinter liegenden Benediktenwand. Der Rinnenbach fließt im Süden und der Weiherbach im Westen von Reichersbeuern. In der Nähe des Weiherbaches befindet sich zudem der Mühlweiher.

Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 93.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Die angebotene Wohnung nebst Stellplätzen ist leer und sofort verfügbar.

Property ID: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com