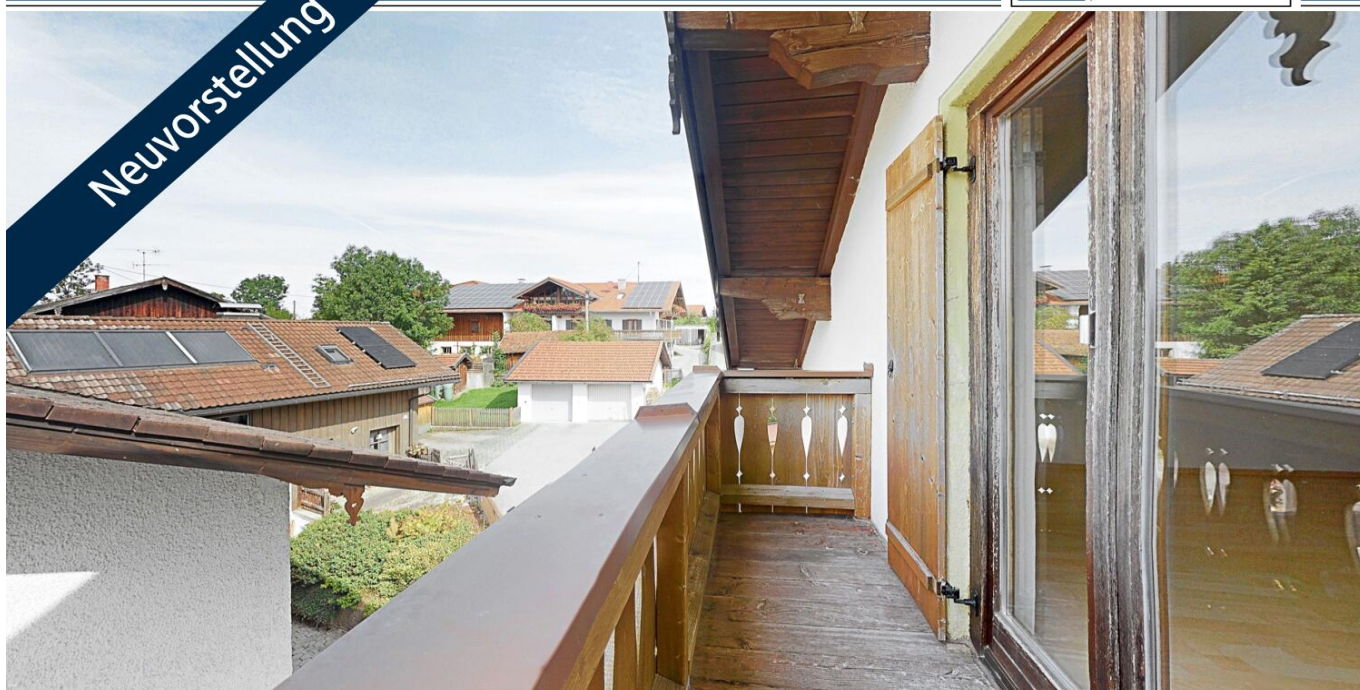


Reichersbeuern

# 3-Zimmer-Dachidylle mit Balkon im Herzen von Reichersbeuern

CODE DU BIEN: 25289021

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 342.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

- 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: 25289021 - 83677 Reichersbeuern**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25289021          |
| Surface habitable      | ca. 69 m²         |
| Etage                  | 2                 |
| Pièces                 | 3                 |
| Chambres à coucher     | 2                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1976              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 342.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2009                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Cheminée, Balcon                                                          |

**CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 23.02.2030           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 93.00 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | C                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1976                      |

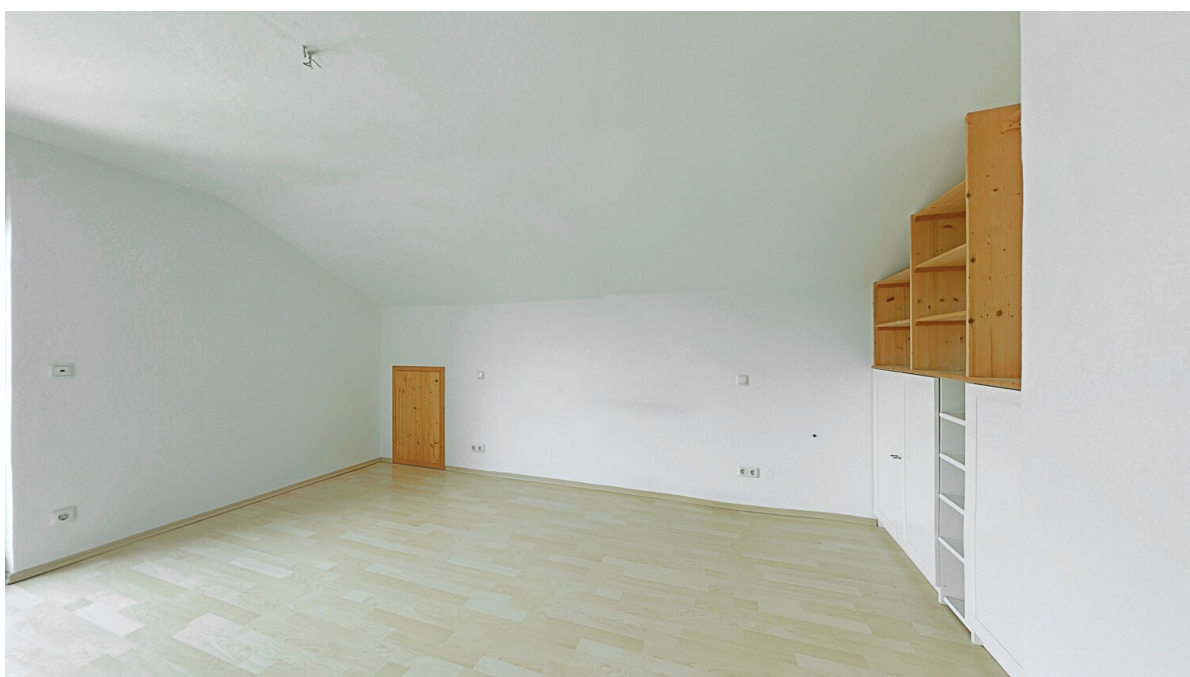
CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La propriété



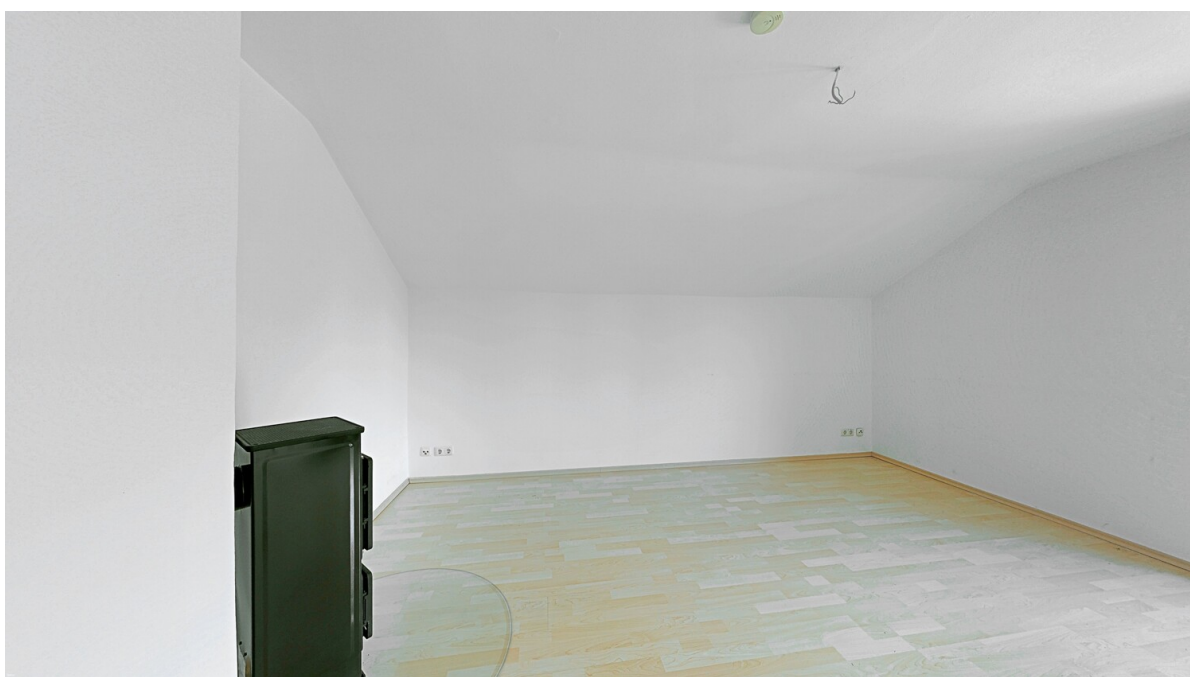
CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La propriété



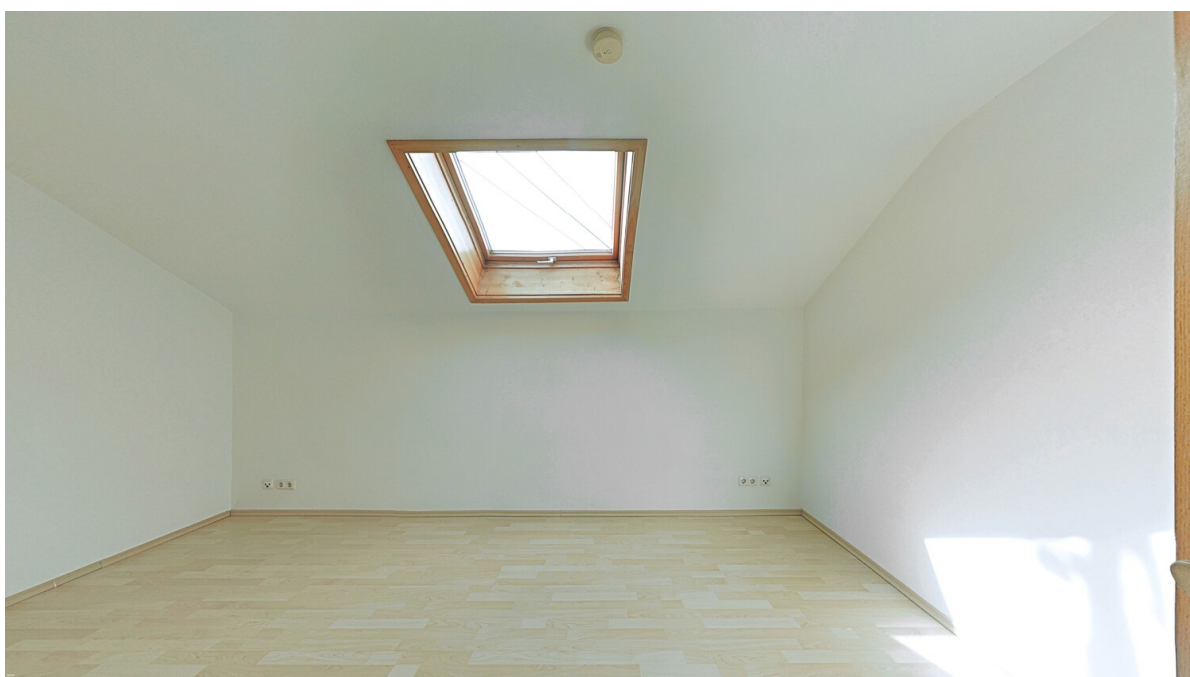
CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La propriété



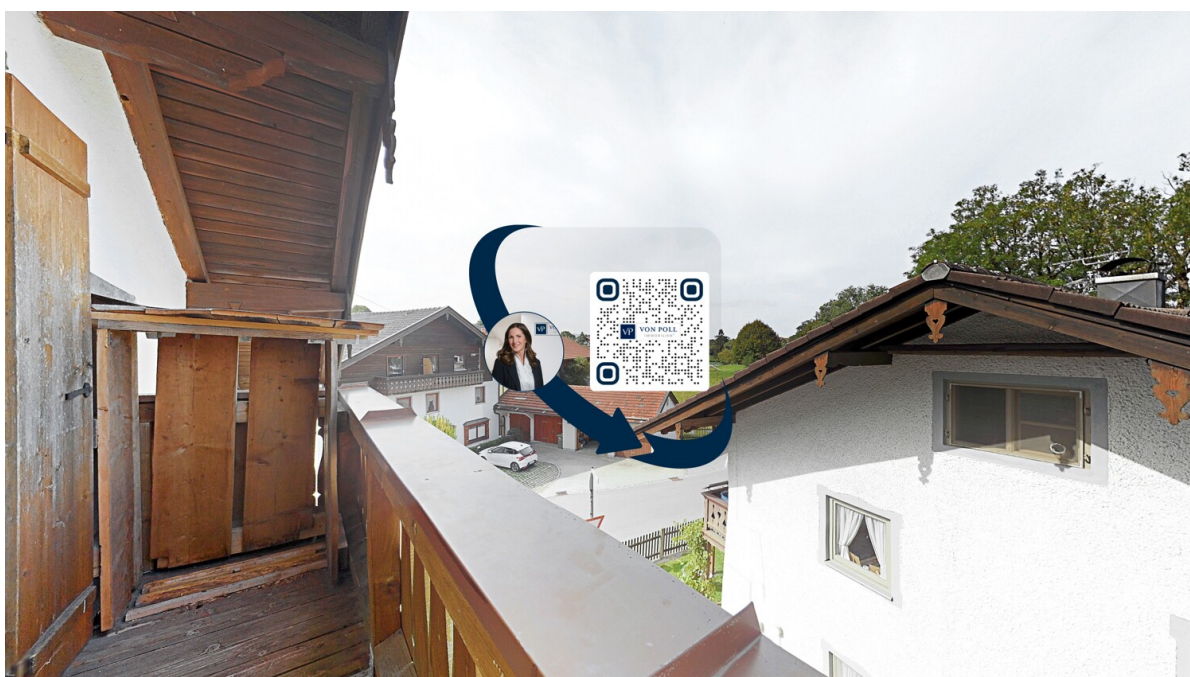
CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

# 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 angeboten  
von  
Kreditcheck

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

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

| Sollam-<br>ortisation | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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)

CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## 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: 25289021 - 83677 Reichersbeuern**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 93.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## 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](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

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

---

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