

Reichersbeuern

# Gemütliches Landhaus mit Wohlfühlambiente und großem Garten in Reichersbeuern nahe Tegernsee

Objektnummer: 24289014

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 555 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24289014	Kaufpreis	1.150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2002
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1982	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	78.18 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Ein erster Eindruck

Das charmante Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 555 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Erbaut im Jahr 1982 und 2002 modernisiert, besticht es durch seinen gepflegten Zustand, eine gehobene Ausstattungsqualität und den gemütlichen Landhausstil. Beim Betreten des Hauses begrüßt Sie im Eingangsbereich eine geräumige Garderobe sowie ein Gäste-WC. Schöne hölzerne Einbauschränke und hochwertige Holzkassettenüren bieten im ganzen Haus viel Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Die Küche ist zum Wohn- und Esszimmer hin geöffnet und bietet mit einer Größe von knapp über 10 m<sup>2</sup> optimale Gegebenheiten, um gemeinsam zu kochen und zu verweilen. Im Ess- und Wohnbereich finden Sie einen offenen Kamin, der besonders in den Abendstunden zur Geltung kommt und das Zimmer in ein wohlig warmes Licht taucht, was gerade an kälteren Tagen für eine gemütliche Stimmung sorgt. Im Sommer können Sie sich in die angenehm kühlen Räume zurückziehen. Im Garten finden Sie eine große Terrasse sowie ein hochwertiges Gartenhäuschen mit genügend Platz für alle notwendigen Gartengeräte. Alte Bäume wie eine Rotbuche und eine Kastanie spenden in den Sommermonaten Schatten und ergänzen den Landhaus-Flair des Gartens. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Der gut durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Raumnutzung. Im Obergeschoss befinden sich zwei große Schlafzimmer mit jeweils ca. 18 m<sup>2</sup>, die mehr als genug Platz bieten, um sich heimisch einzurichten und wohlfühlen. Passend dazu finden Sie zwei Badezimmer, jeweils mit WC, wobei das eine Bad über eine Dusche und das andere über eine Badewanne verfügt. Zusätzlich gibt es einen weiteren Raum, der als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Ein Highlight des Hauses ist der große Eckbalkon. Dieser ist von allen Zimmern aus begehbar und bietet einen herrlichen Blick auf den schönen Garten. Hier können Sie die Natur genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Der Keller des Hauses teilt sich in fünf Räume auf. Neben einem Heizungs- und einem großen Abstellraum finden Sie eine Waschküche und einen weiteren Raum, der beispielsweise als Hobbyraum genutzt werden kann. Am Ende des Ganges befindet sich ein Raum mit einer Sauna der Marke Klafs, die selbst im Keller für zusätzlichen Luxus im Eigenheim sorgt und zum Entspannen einlädt. Die Eigentümer haben extra ein weiteres Duschbad im Keller eingerichtet, was den Luxus des Saunierens unterstreicht. Die ruhige Lage des Hauses sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Neben der vorhandenen Garage finden Sie ausreichend Parkmöglichkeiten. Alles in allem besticht dieses gepflegte Einfamilienhaus durch seine harmonische Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßer Ausstattung. Der großzügige Grundriss, die ruhige Lage und der schöne Garten machen es zu einem perfekten Rückzugsort. Hier finden Sie den idealen Raum

für Erholung und Lebensqualität.

Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Alles zum Standort

Zwischen Bad Tölz und Waakirchen befindet sich der kleine, idyllische Ort Reichersbeuern, der nur 11 Autominuten vom über die Grenzen hinaus bekannten Tegernsee entfernt ist. An den Voralpen gelegen, mit unverbautem Panoramablick vom Kirchberg aus, bietet dieser Ort zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu genießen. Im Süden fließt der Rinnebach und im Westen der Weiherbach, der in den Mühlweiher mündet. Zahlreiche Seen in der näheren Umgebung laden zum Baden und Erholen ein, die Berge sind zum Greifen nah und bieten Bergsteigern, Wanderern, Mountainbikern und Skifahrern viele wunderschöne Touren. Mit ca. 2.200 Einwohnern ist diese Gemeinde noch sehr beschaulich und bietet Familien mit Kindergarten, Krippe, Grundschule und einem renommierten Ganztagesgymnasium und Internat eine gute Infrastruktur. Kleinere Läden, ein Bäcker und eine Metzgerei befinden sich direkt im Ort, und der nächste Supermarkt ist in 3–5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zwei Hausarztpraxen und eine Apotheke, 5 Autominuten entfernt, decken die medizinische Grundversorgung ab. Der Sportverein SC Reichersbeuern bietet eine große Auswahl an Sportmöglichkeiten. Mehrere Vereine, wie z.B. Gesangs-, Reit- und Trachtenvereine, sorgen für ein buntes gesellschaftliches Angebot. Verkehrstechnisch ist Reichersbeuern über die Bundesstraßen B472 und B13 mit dem Auto schnell erreichbar. Zudem verfügt es über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (BOB). Bad Tölz, als nächstgrößere Stadt, ist in 5 Minuten mit dem Zug oder in 15 Minuten mit dem Bus erreichbar. Gmund am Tegernsee ist in 15 Minuten mit dem Auto und in 26 Minuten mit dem Zug gut erreichbar. In einer Stunde ist man mit Bahn oder Auto am Hauptbahnhof in München. Wer gerne in der freien Natur unterwegs ist und dort wohnen möchte, wo andere Urlaub machen, ist hier sehr gut aufgehoben.



**Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.18 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24289014 - 83677 Reichersbeuern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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