

Die Neuen in Bad Tölz

Townhouses mit 3,05 m Wohn-Breite

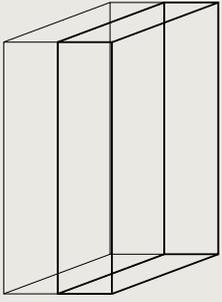
**Privat-
verkauf**
Ohne
Provision.

Vertikales Wohnkonzept:
Visionär, einzigartig,
kompromisslos.





Im coolen München wohnen und zur Erholung in die Berge fahren **ODER** 45 km südlich, im lässigen Stadthaus in Tölz leben und täglich das Wunder Natur vor der Türe genießen ... ?

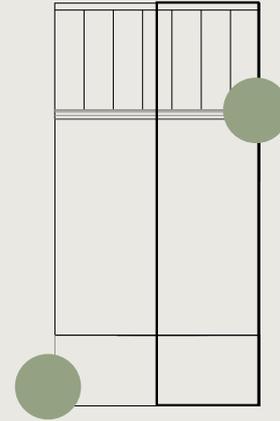


B: 3,05 / T: 11,5 / H: 16

159 m²
Nutzfläche

115 m² WFL

Urban + Grün



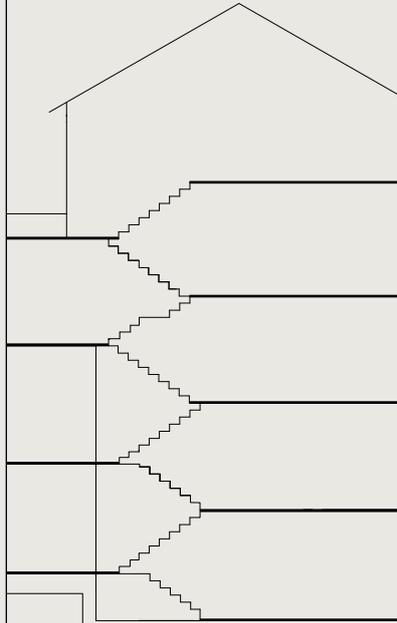
Haushälfte mit
Freiflächen und Ausblick

Autarke
Luftwärmepumpe

Energieeffizienz A+

Smart Home

Split-Level: 9 Ebenen
auf 5 Geschossen



KNX System



GESTERN

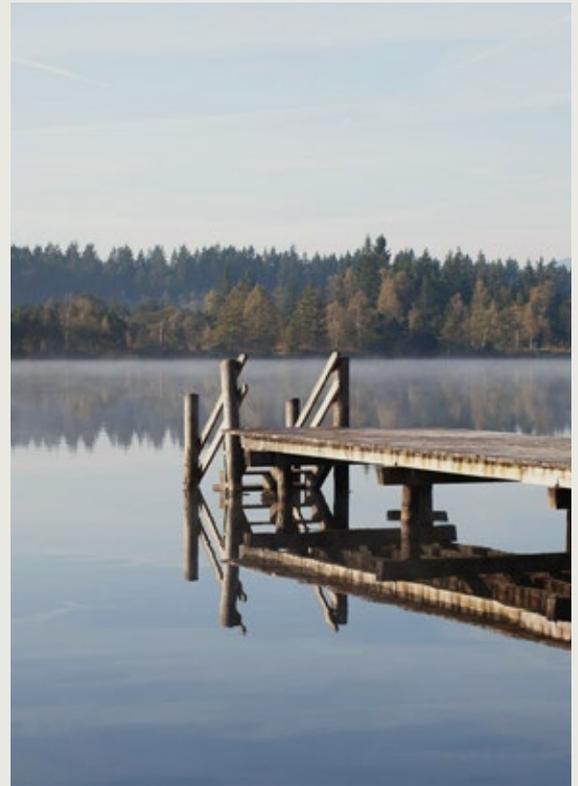
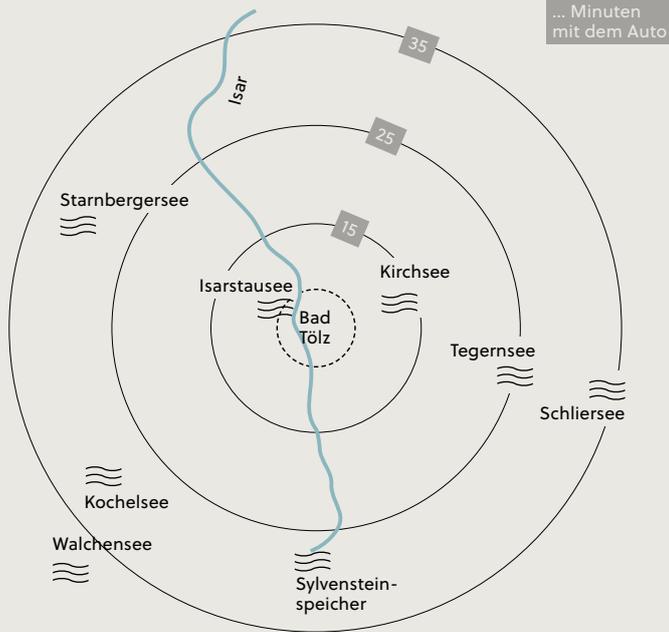
~~Alpamare~~
~~Bulle von Tölz~~

fertiggestellt /
bezugsfertig

HEUTE

Townhouses Badstraße 8

Den Seen so nah ...

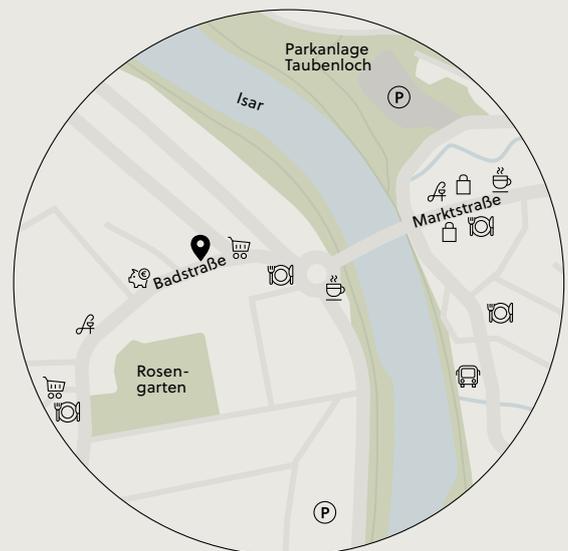


Umgeben von einer Vielzahl kristallklarer Seen, bietet Bad Tölz ein Paradies für Naturliebhaber:innen, Erholungssuchende aber genauso für Sportler:innen und Abenteuerlustige. City Life tanken? München ist ca. 45 min. entfernt! Das Auto kann man stehen lassen: Mit Bus / Bahn ist man bestens angebunden.

... an der Isar zu Hause



Bad Tölz, eingebettet in die Natur



Alles schnell erreichen – zu Fuß oder mit dem Rad. Direkt am Fluß, dennoch inmitten der Stadt. In nur wenigen Gehminuten erreicht man die wunderschöne Uferpromenade der Isar, ein paar Schritte weiter und man steht im belebten Zentrum: in der Marktstraße mit ihren malerischen Häusern, zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés. Dahinter Wald und der Kalvarienberg. Das, gepaart mit dem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen sowie Kultur- und Sportprogramm, bietet städtische Lebensqualität mit Natur vor der Türe.

Natur und Kultur



1



3



4



2



5

1 Kultur und Tradition wird in Bad Tölz gelebt und zelebriert (siehe 4)

2 Marionettentheater, Konzerte im Kurhaus, Kino, Planetarium – hier kann man was erleben.

3 Ab zum Ski- und Wintersport in Brauneck (34 Pistenkilometer) inklusive Hütten-Hopping.

4 Leonhardi in Bad Tölz – eine der schönsten Pferdewallfahrten Deutschlands.

5 Sport! Auf den Blomberg radln, wandern oder mit dem Sessellift. Und hinunter über die Sommerrodelbahn düsen! Oder lieber doch zum Tennisplatz, im Sportpark klettern, oder oder oder ...

Badstraße 8

Ein zeitgemäßes Pionier-Projekt in Bad Tölz! Ursprünglich nur **EIN** klassisches Stadthaus, wurden nun gekonnt und harmonisch **ZWEI** kompakte Townhouses passgenau in die Lücke geplant.

In diesem maßgeschneiderten Architekten-Clou wurde auf nur 3 Meter Breite ein wahres Raumwunder geschaffen. Das vertikale Wohnkonzept auf Halbstöcken (Split-Level) besticht durch seine schlichte Eleganz: Zur Straße traditionell gestaltet, verwandelt es sich nordseitig durch die moderne Glas-Fassade mit vorgehängter Holz-Lamellen-Konstruktion zum wagemutigen Mastermind.

Aussergewöhnliche, feinfühlig eingesetzte Material-Kombinationen aus Lochblech, Holz und Beton (Innen sowie Aussen) machen die beiden neuen Townhouses in der Badstraße besonders besonders!

Vier Außenbereiche – der gemeinsame Vorplatz, ein kleiner Garten, der französische Balkon und die sonnige, ruhige Terrasse mit Kalvarienberg-Blick – vergrößern qualitativ.

ZAHLEN / FAKTEN

70 m² Grundstück (je Haus)

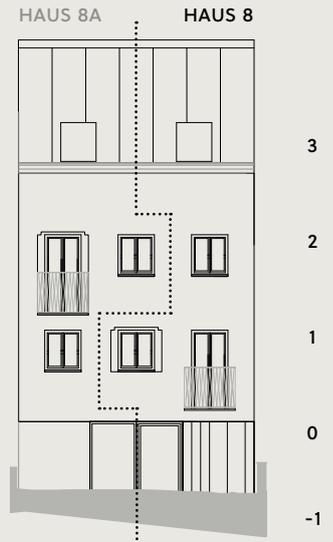
115 m² Wohnfläche

159 m² Nutzfläche

Räume: 3 Zimmer, Wohnzimmer, Küche, 2 Bäder, 1 Gäste-WC, Keller sowie Fahrradraum vor dem Haus.

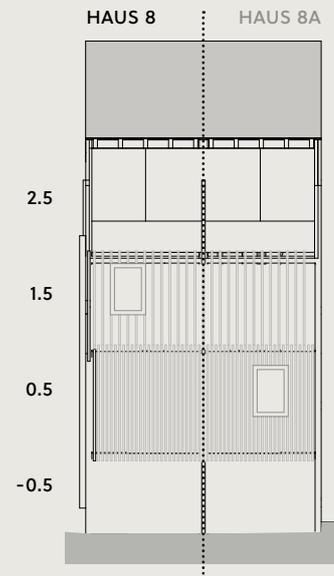
SÜD

Traditionelle Putz-fassade – modern interpretiert

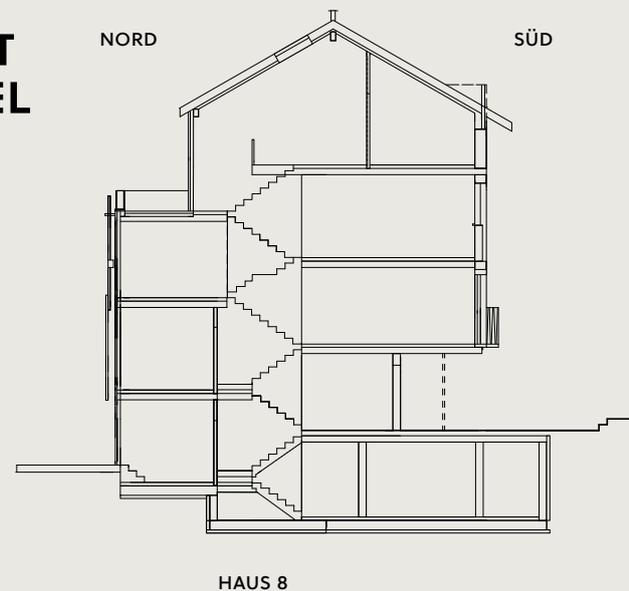


NORD

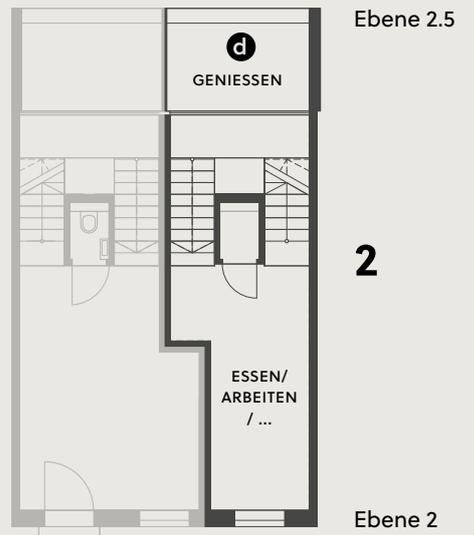
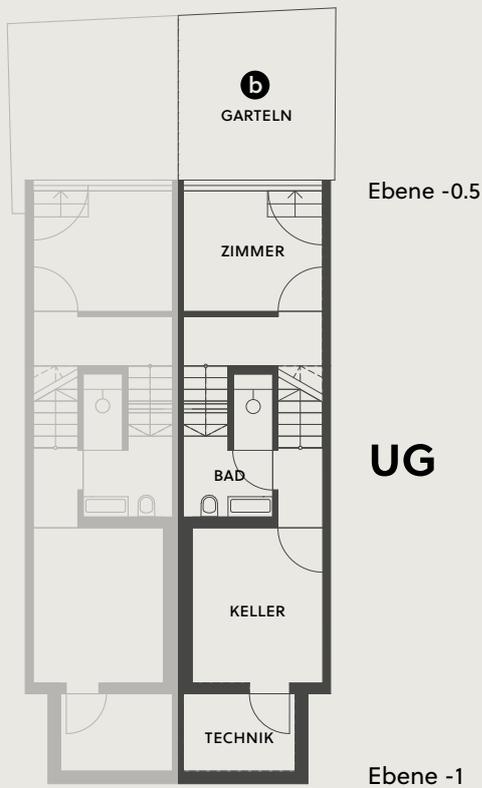
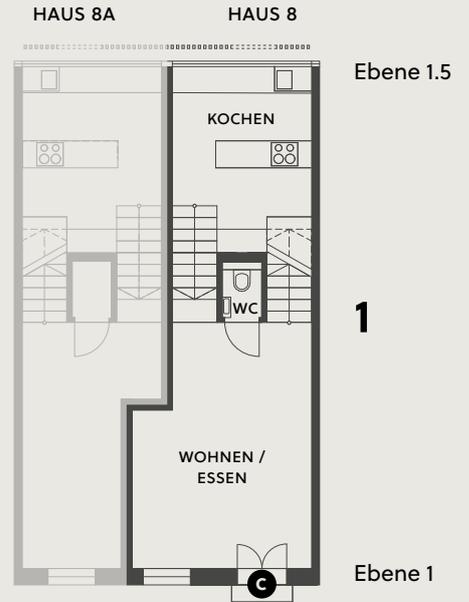
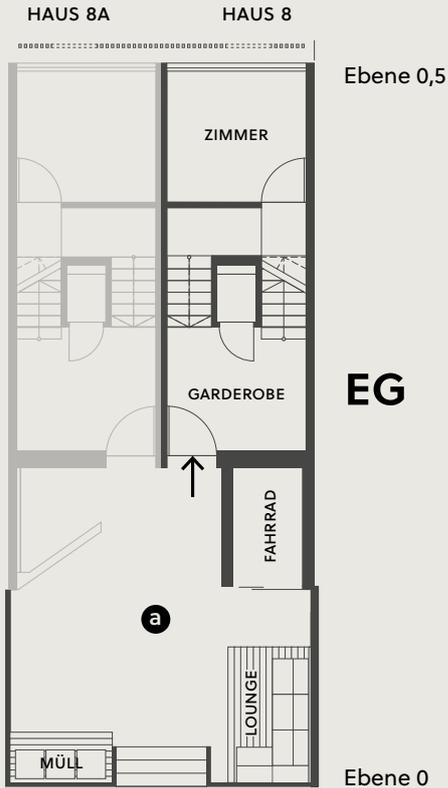
Moderne Pfosten-Riegel-Fassade mit traditioneller Holz-lammellenstruktur



SPLIT LEVEL



Maximal geräumig



Facettenreiche Aussenflächen:

- a** Gemeinsamer urbaner Vorplatz mit Sitzmöbeln
- b** Privater Garten zur Nordseite
- c** Französischer Balkon zur Südseite Badstraße
- d** Dachterrasse mit schönem Kalvarienberg-Blick

Die durchdachte Raumaufteilung bietet eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten: Angefangen bei „Leben und Arbeiten“ über „ideales Familienstadthaus“ bis hin zur „modernen Stadt-WG“ ist jede:n etwas dabei.

Gehobene Qualität – hinschauen lohnt sich

ARCHITEKTUR DIE ÜBERZEUGT

- Raumwunder auf 3 m Breite
- Vertikales wohnen: 115 m² auf 9 Split-Level Ebenen
- Geplant bis ins letzte Detail
- Die Split-Level schaffen ein großzügiges Raumgefühl
- Reduziertes Design, das durch Schlichtheit überzeugt

MASS GEFERTIGT

- Vier Außenflächentypen: Terrasse, Garten, französischer Balkon, gemeinsamer Vorplatz
- Vollausgestattete offene Designer Wohnküche mit zentraler Kochinsel
- Zwei getrennte Bäder sowie ein extra WC
- Der geräumige Keller bietet viel Stauraum

QUALITÄTS BEWUSST

- Hochwertige Vollholz-Weißtannen Dielenböden
- Alle Bodenbeläge der Wohnräume sockelfrei verlegt
- Zurückhaltende putzbündige Türen im Treppenhauskern
- Ansprechende innenseitige Holzfenstereinfassungen zur Hausvorderseite

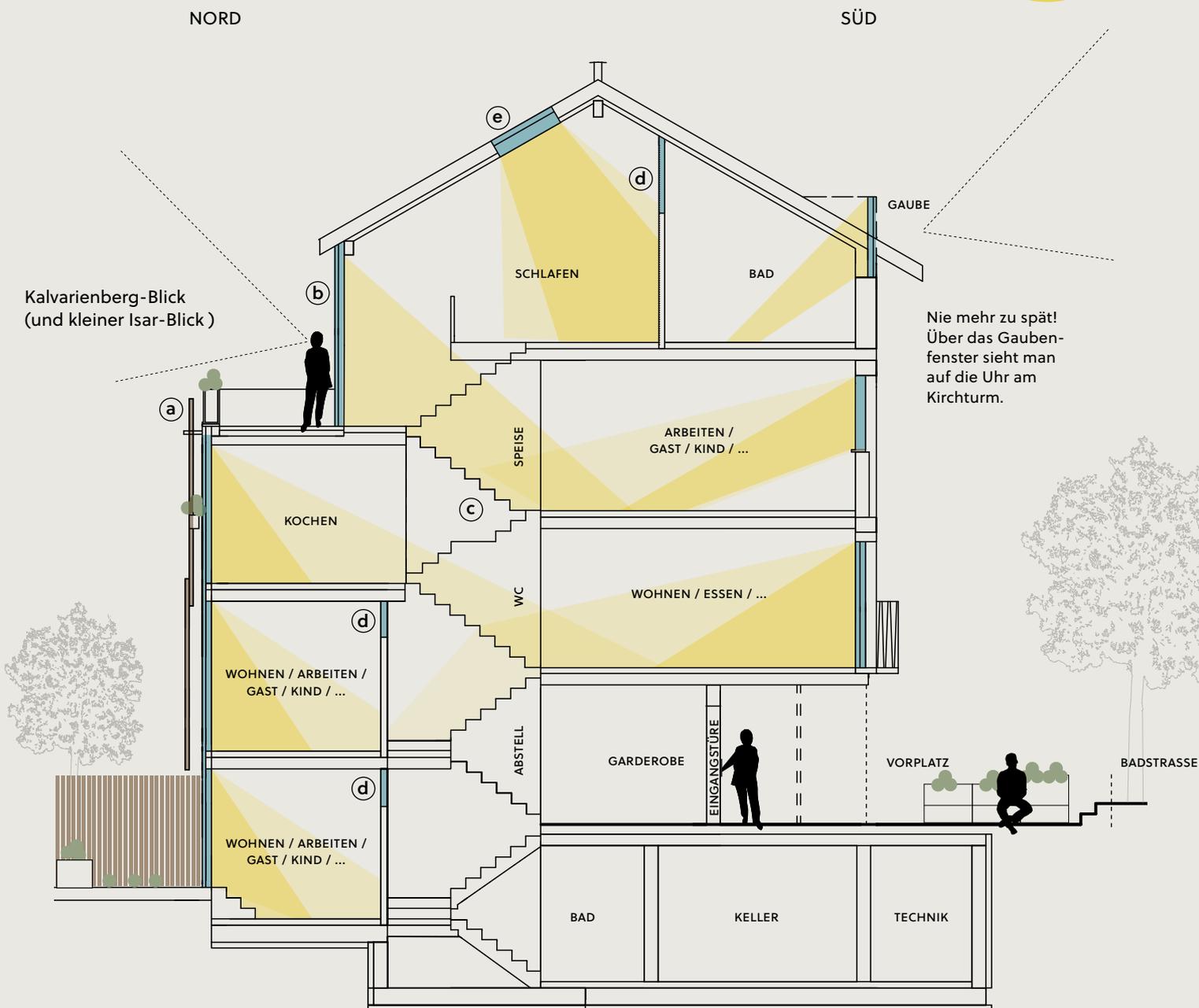
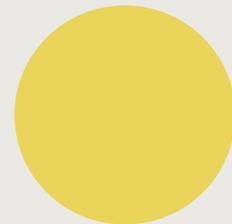
GEWISSEN HAFT

- Die Wärmeversorgung erfolgt über die eigene Luftwasserwärmepumpe
- Nachhaltiger Neubau nach EEG

SMART HOME

- Heizung und Licht individuell von überall aus steuerbar
- Hochwertiges Gira-Smart-Home-KNX-System inklusive Touchpanel im Wohnbereich
- Einrichtung von verschiedenen Licht- und Heizszenarien möglich

Besonders, hell und freundlich.



LET THE SUN SHINE

a Die WWW im Norden bringt viel Licht und ein besonderes Raumgefühl

b Rahmenlos erscheinende 3-m-hohe, nach beiden Seiten öffnere Terrassentüre

c Die Design-Lochblechtreppe lässt die Sonne durch das Haus scheinen

d Hochwertige Glasoberlichter bringen weitere Helligkeit und enorme Qualität

e Hoher Dachstuhl mit Holzdecke und elektrisch bedienbarem „Himmelfenster“

Der Dachraum des Hauses ist äußerst hell gestaltet und öffnet sich großzügig nach oben. Ein großes Dachflächenfenster sowie ein Oberlicht im Badezimmer lassen reichlich Tageslicht hereinströmen, was den Raum tagsüber besonders einladend macht. Die sichtbare Holzdecke verstärkt das warme und behagliche Ambiente des Raumes.

Diese natürliche Materialwahl schafft eine Verbindung zur Umgebung und verleiht dem Raum eine gemütliche Atmosphäre.

SÜDFASSADE

Modern traditionell



NORDFASSADE

Traditionell modern



Vorne eingegliedert in das historische Stadtbild. Farbe und Faschen folgen der Tradition, das weiße Lochblech der Fensterläden rufen jedoch mutig: »Hallo, neu!«

Die Pfosten-Riegel-Fassade mit vorgehängter Holz-Lamellen-Konstruktion greift den typischen Charakter der hinteren Höfe oberbayerischer Stadthäuser auf.

Jetzt beziehen



Gut durchdachtes Badezimmer: Begehbare Dusche, Badewanne mit integriertem Stauraum, WC und ein elegantes Doppelwaschbecken.

Der perfekte Mix aus lässigen Elementen in Stahl und Glas sowie dem Dachstuhl aus Holz, der warme Atmosphäre schafft.

Der Edelstahlpflanzentrog und ein Wasseranschluss lassen grüne Herzen höher schlagen. Lavendel-Salbei-Yucca-Kombination, Staudengewächse oder ein Kräutergarten?



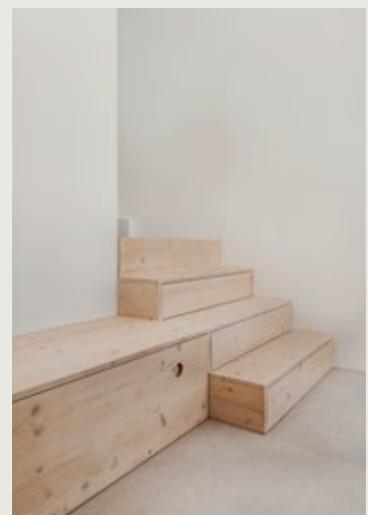
Schwellenloser Austritt auf die gemütliche Terrasse mit herrlichem Blick auf den Kalvarienberg.



Die Räume nehmen sich das Licht das man ihnen gibt – von oben, von vorne, von hinten und durch die Treppe.



Hochwertige Designküche von Reform CPH mit Markengeräten.



Auf dem Holztreppe-Element mit Schublade unterhält man ambitionierte Köch:innen.



Die Wohnräume sind hell und warm – sie überzeugen mit ihrer Schlichtheit.



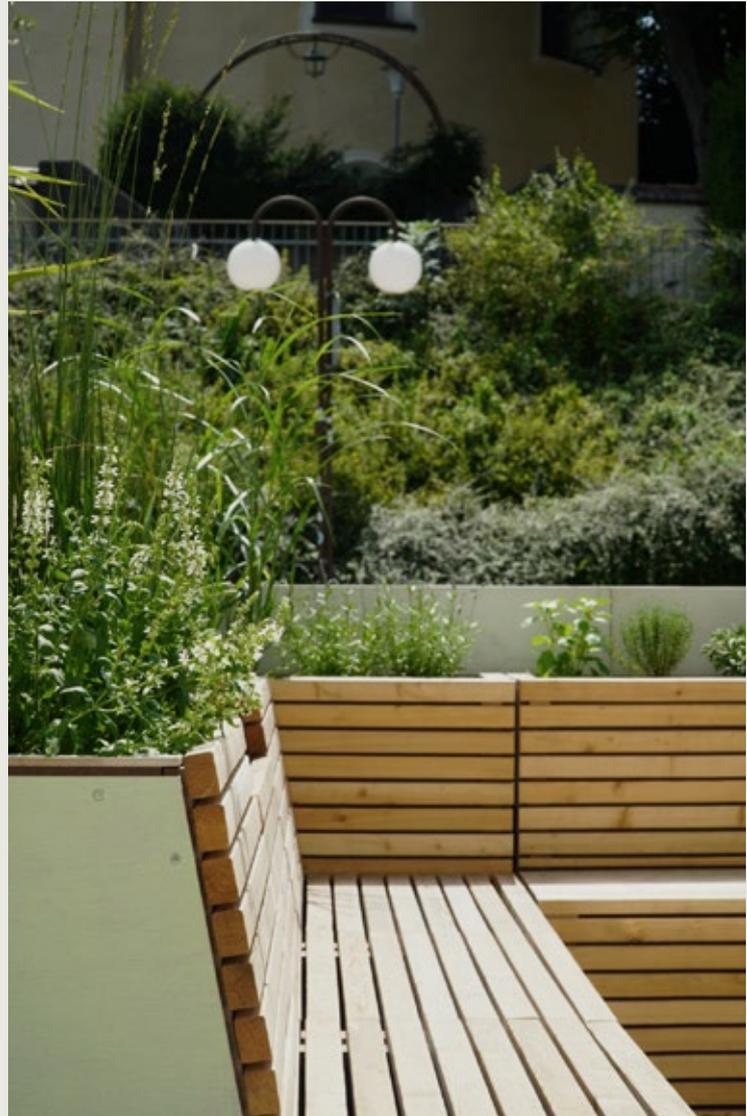
Durch eingeputzte und dadurch unsichtbare Vorhangschiene erreicht man die nötige Privatsphäre in den Schlafräumen.



Der kleine private Garten bietet Rückzugsraum und noch mehr Fläche zur Bepflanzung.



Blick von der Terrasse auf das Wahrzeichen von Bad Tölz: die Kalvarienbergkirche.



Der gemeinsame Vorplatz mit maßgeschneidertem Sitzmöbel.

Einladendes Grün durch die integrierten Pflanztröge.



„Reduziertes Design ist spürbar – man darf es erleben.“



Kaufpreis auf Anfrage

Roman Gabriel

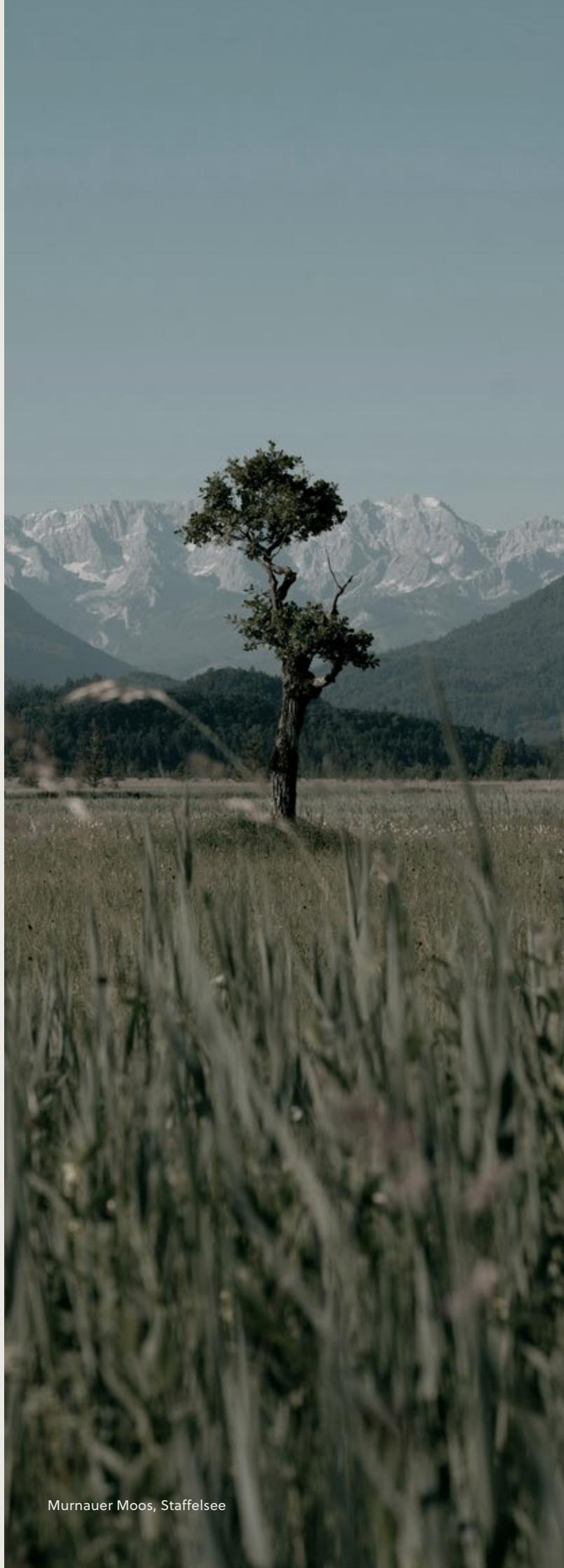
toelz.stadthaus@gmail.com

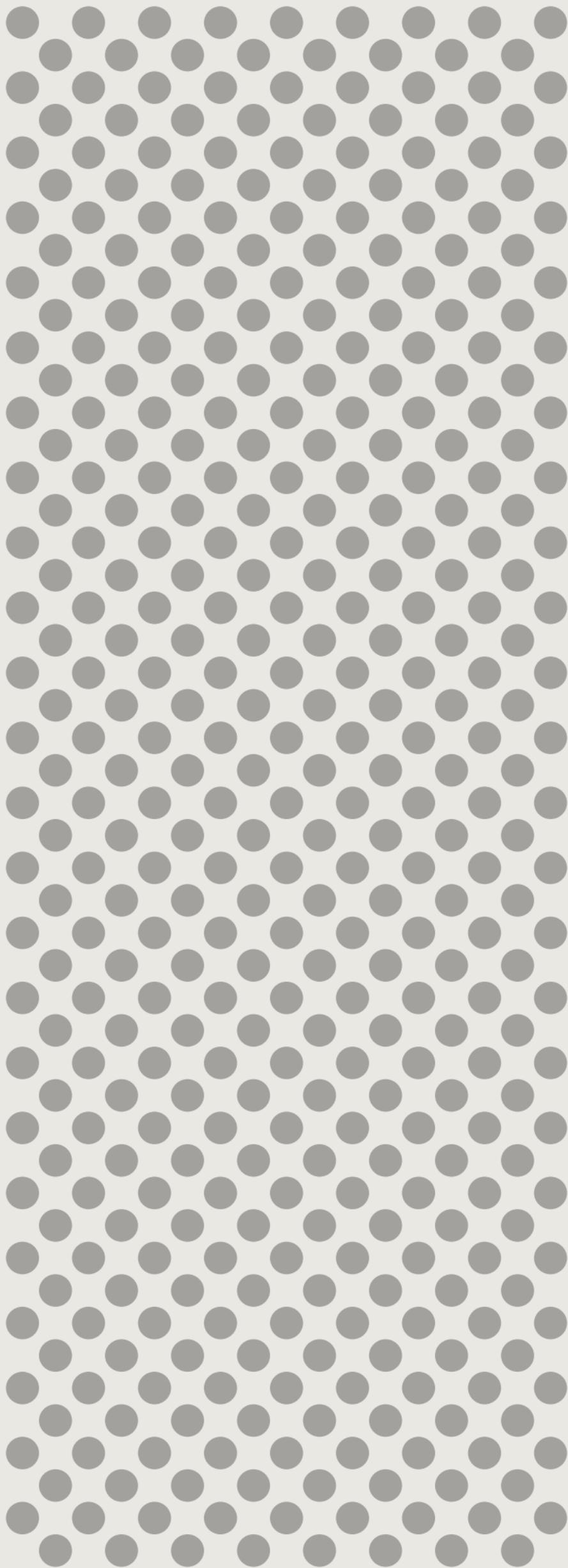
0049 176 60 80 93 89

Ich freue
mich von Ihnen
zu hören.

Für den Inhalt verantwortlich: R. Gabriel
Badstraße 8a, 83646 Bad Tölz
Architektur + Pläne: Eizenberger Architekten
Text und Konzeption: R. Gabriel und Typejockeys
Fotos ©: Adrienne Sophie Hoffer, Dahler, unsplash, iStock, privat
Gestaltung und Grafik: Typejockeys

Murnauer Moos, Staffelsee





Disclaimer: Alle Informationen, Angaben, Pläne und Fotos in dieser Broschüre sind unverbindlich. Änderungen vorbehalten. Kein Rechtsanspruch ableitbar. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten aus der Planung. Alle gezeigten Ansichten der Gebäude sowie der Einrichtungen sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Die Inhalte dieser Broschüre wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und unter Beachtung von Rechten Dritter (zB. Urheberrecht) erstellt. Zwar wird diese Broschüre regelmäßig auf Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft, dies kann jedoch trotzdem nicht jederzeit gewährleistet werden. Wir ersuchen daher bei Unklarheiten direkt mit uns Kontakt aufzunehmen. An den Inhalten in dieser Broschüre haben wir die erforderlichen Nutzungs- bzw. Verwertungsrechte. Eine Verwendung der Inhalte dieser Broschüre (insbesondere Bilder) ohne unsere ausdrückliche Zustimmung ist nicht gestattet.