



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HeGa-70132

Gepflegte Wohnung mit Balkon und Bergblick – im Herzen von Benediktbeuern

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

355.000,00 €
3,57 inkl. 19% MWSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	83,8 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1992
Zustand	Gepflegt
Bad	Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Teppich
Befeuern	Elektro
Stellplatzart	Duplex
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.08.2035
Energiebedarf	111,9
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	06.08.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer reizvollen Umgebung mit hoher Lebensqualität und einer Vielzahl an Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf.

In fußläufiger Nähe laden der Gasthof Herzogstand mit regionaler Küche sowie mehrere Restaurants und das Café am Dorfplatz zu kulinarischen Genüssen und entspannten Momenten ein. Der nahegelegene Edeka-Supermarkt ermöglicht eine unkomplizierte Versorgung mit allem, was man im Alltag benötigt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Benediktbeuern ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Zugverbindung nach München – mit einer Fahrzeit von nur etwa einer Stunde. Damit ist die Lage ideal für Berufspendler, die im urbanen Raum arbeiten, aber das ruhige Leben auf dem Land schätzen.

Ergänzend dazu befindet sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Ortschaften ermöglicht. Für Autofahrer ist die Autobahn zügig erreichbar, und auch der Flughafen München ist in rund einer Stunde mit dem Auto erreichbar – ideal für Geschäftsreisende und Vielflieger.

Arbeiten in der Region

Die Lage von Benediktbeuern bietet ideale Voraussetzungen für Berufstätige: In der Umgebung befinden sich zahlreiche attraktive Arbeitgeber, darunter der international tätige Pharmakonzern Roche Diagnostics in Penzberg – einer der größten Arbeitgeber im bayerischen Oberland mit über 6.000 Mitarbeitenden.

Weitere relevante Arbeitgeber in der Region sind:

ZF Friedrichshafen AG (Automobilzulieferer, Penzberg)

Asklepios Stadtklinik (Bad Tölz)

Fraunhofer-Institute (Raum München)

Bildungseinrichtungen wie die KSH Benediktbeuern

Dank der direkten Bahnverbindung nach München ist auch der tägliche Pendelweg zu Großunternehmen in der Landeshauptstadt problemlos möglich.

Die Kombination aus naturnaher Wohnlage, guter Infrastruktur und exzellenter Anbindung an die Landeshauptstadt macht diese Immobilie besonders attraktiv für alle, die das Beste aus Stadt und Land verbinden möchten.

Attraktive Infrastruktur für Familien – Bildung, Betreuung und Freizeit in unmittelbarer Nähe

Benediktbeuern bietet jungen Familien und kinderfreundlichen Haushalten eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ort. Für die Kleinsten stehen mehrere Betreuungsangebote zur Verfügung – darunter eine moderne Kinderkrippe, mehrere Kindergärten sowie ein naturnaher Waldkindergarten, der den Kindern frühzeitig den Bezug zur Natur vermittelt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ein besonderes Highlight stellt die Kinderuniversität am Campus Benediktbeuern (KSH) dar: Sie ermöglicht Kindern und Jugendlichen spannende Einblicke in wissenschaftliche Themen und fördert auf spielerische Weise das frühzeitige Lernen.

Alle Einrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe zur Wohnung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar – ideal für einen familiengerechten Alltag ohne lange Wege.

Für die aktive Freizeitgestaltung bietet Benediktbeuern zudem mit dem Alpenwarmbad, einem beheizten Freibad mit Blick auf die Voralpen, ein echtes Sommerparadies für Groß und Klein. Auch darüber hinaus lädt die Umgebung mit zahlreichen Spielplätzen, Wanderwegen und Sportangeboten zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992 bietet auf ca. 83,8 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept und hohen Wohnkomfort – ideal für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen mit Platzbedarf.

Ein besonderes Highlight ist der umlaufende L-förmige Balkon mit einem beeindruckenden Blick auf das Alpenpanorama – ein idealer Ort für entspannte Momente im Freien. Die Wohnung befindet sich in der Kocheler Straße in Benediktbeuern, mit guter Anbindung an den Ortskern sowie die umliegende Infrastruktur.

Im Innenbereich überzeugt die Wohnung mit zahlreichen maßgefertigten Einbauschränken in Flur, Schlafzimmer sowie im Büro oder Kinderzimmer, die für großzügigen Stauraum sorgen.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet angenehmen Komfort. Die Einbauküche ist vollständig eingerichtet und in gepflegtem Zustand – ideal für den direkten Einzug.

In der Küche, im Eingangsbereich (Diele) sowie im Badezimmer – jeweils mit gefliestem Boden – ist eine komfortable Fußbodenheizung installiert. Diese lässt sich raumweise individuell regulieren und sorgt für angenehme Wärme in den am häufigsten genutzten Bereichen.

Vor dem Haus stehen drei Kfz-Außenstellplätze zur Verfügung, die den Bewohnern bzw. Besuchern komfortables Parken direkt am Objekt ermöglichen.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung gehört außerdem ein gepflegter Gartenbereich mit Wäschespinne, der den Bewohnern zur Verfügung steht und zusätzlichen praktischen Nutzen im Alltag bietet.

Das Haus befindet sich in gutem Zustand – das Dach wurde vor zwei Jahren vollständig erneuert. Bitte beachten Sie: Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Diese gepflegte Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre attraktive Lage, sondern auch durch eine durchdachte und funktionale Ausstattung in Kombination mit einem ideal geschnittenen Grundriss. Nachfolgend die wichtigsten Ausstattungsmerkmale im Überblick – geordnet nach Nutzung und Funktion:

Lage & Umfeld

Zentrale Wohnlage in Benediktbeuern Sehr gute Anbindung: Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Ruhesuchende oder als Zweitwohnsitz.

Parken & Abstellmöglichkeiten

Abschließbare Duplex-Garage Komfortabler Stellplatz mit gesicherter Zugangsmöglichkeit.

Fahrradraum direkt am Haus Ebenfalls abschließbar und gut zugänglich.

Innenausstattung & Stauraum

Maßgefertigte Einbauschränke Funktionale Stauraumlösungen im Flur, Schlafzimmer sowie im Büro oder Kinderzimmer.

Komplett ausgestattete Einbauküche Mit hochwertigen Geräten – sofort nutzbar, ohne zusätzlichen Investitionsbedarf. Ideal auch bei Vermietung.

Großzügiger Grundriss mit ca. 84 m² Wohnfläche Drei gut geschnittene, lichtdurchflutete Zimmer mit klarer Raumaufteilung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Außenbereich

Sonniger Balkon mit Alpenblick L-förmig umlaufend – bietet viel Platz und lädt mit herrlichem Ausblick zum Entspannen ein.

Keller & Gemeinschaftsräume

Großes, separates Kellerabteil Mit gefliestem Boden, Fenster und Heizung – auch für empfindlichere Gegenstände geeignet.

Wasch- und Trockenraum

Mit eigenem Anschluss für Waschmaschine/Trockner sowie Möglichkeiten zum Wäscheaufhängen.

Sonstiges

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Benediktbeuern – Kloster, Kulinarik & gelebtes Brauchtum

Benediktbeuern zählt zu den geschichtsträchtigsten Orten Oberbayerns. Das bereits im Jahr 739 gegründete Kloster prägte über Jahrhunderte die geistige, kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung der Region und ist bis heute ein zentrales Wahrzeichen mit beeindruckender historischer Substanz.

Auch kulinarisch hat Benediktbeuern viel zu bieten: Ob im traditionsreichen Klosterbräustüberl mit eigenem Biergarten oder in den umliegenden Wirtshäusern und Gasthöfen – regionale Küche, herzliche Gastfreundschaft und bayerische Geselligkeit sind hier zuhause.

Brauchtum und Festkultur werden in Benediktbeuern authentisch gelebt. Veranstaltungen wie die Leonhardifahrt, festliche Prozessionen, Trachtenfeste und der Christkindlmarkt prägen das Jahr und verbinden Tradition mit Lebensfreude.

Kultur & Lebensqualität

Die Umgebung von Benediktbeuern bietet nicht nur landschaftliche Schönheit, sondern auch ein vielseitiges kulturelles Angebot. Nur wenige Kilometer entfernt befindet sich das renommierte Franz Marc Museum in Kochel am See, das Werke des expressionistischen Malers sowie wechselnde Ausstellungen moderner Kunst zeigt – ein inspirierender Ort für Kunstliebhaber.

Direkt im Ort bereichert das Kammerorchester Benediktbeuern das kulturelle Leben mit regelmäßigen Konzerten auf hohem Niveau. Die musikalischen Veranstaltungen finden in besonderem Ambiente statt, häufig in den historischen Räumen des Klosters – ein echter Mehrwert für alle, die Kultur in stilvollem Rahmen schätzen.

Ein Ort, der Geschichte atmet – und zugleich echtes bayerisches Lebensgefühl vermittelt.

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer an. Das erleichtert uns die Abstimmung von Terminen.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC-Immobilien

Büro München - Luise-Kiesselbach-Platz 31 in 81377 München

Büro Neubiberg - Hauptstraße 24 in 85579 Neubiberg

<https://www.falcimmo.de/immobilien-muenchen.html>

Mobil (07:00 - 20:00 Uhr): 0170 4141 395

Büro (10:00 - 16:00 Uhr): 089 78 70 77 10?

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)