

Königsdorf

Idylle pur: Doppelhaushälfte mit Traumgarten zum Verlieben

Objektnummer: 25289025



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 710 m²

Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

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

Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25289025
Wohnfläche	ca. 172 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	880.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 109 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	186.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.09.2035	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



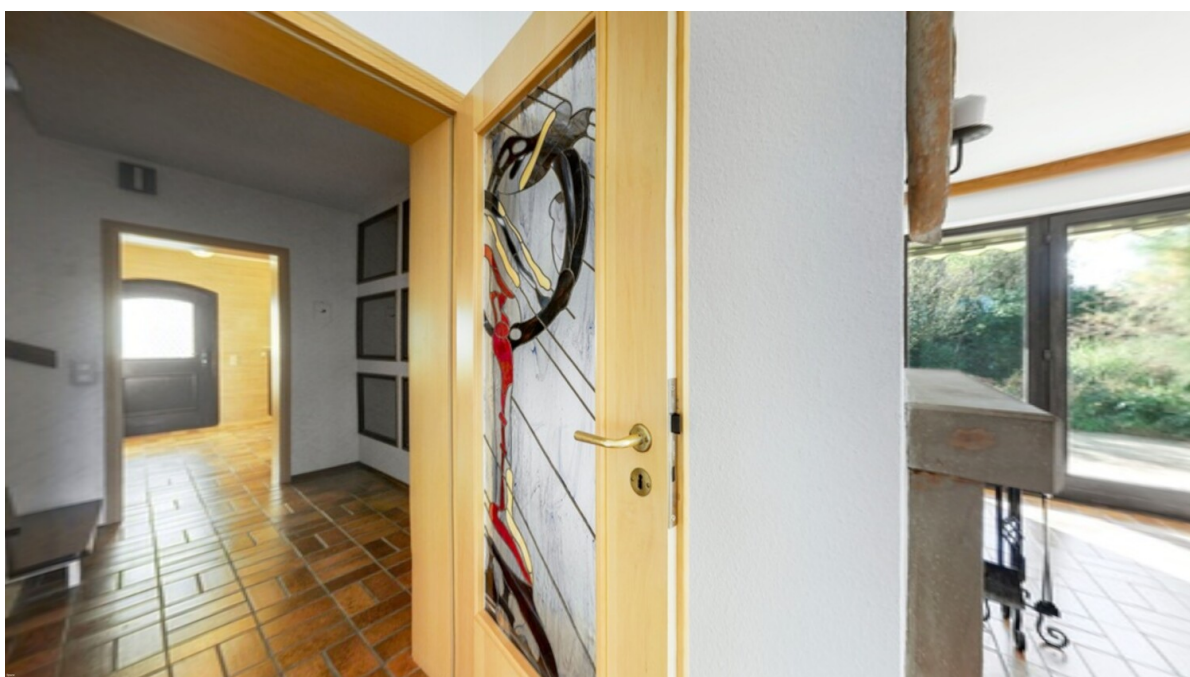
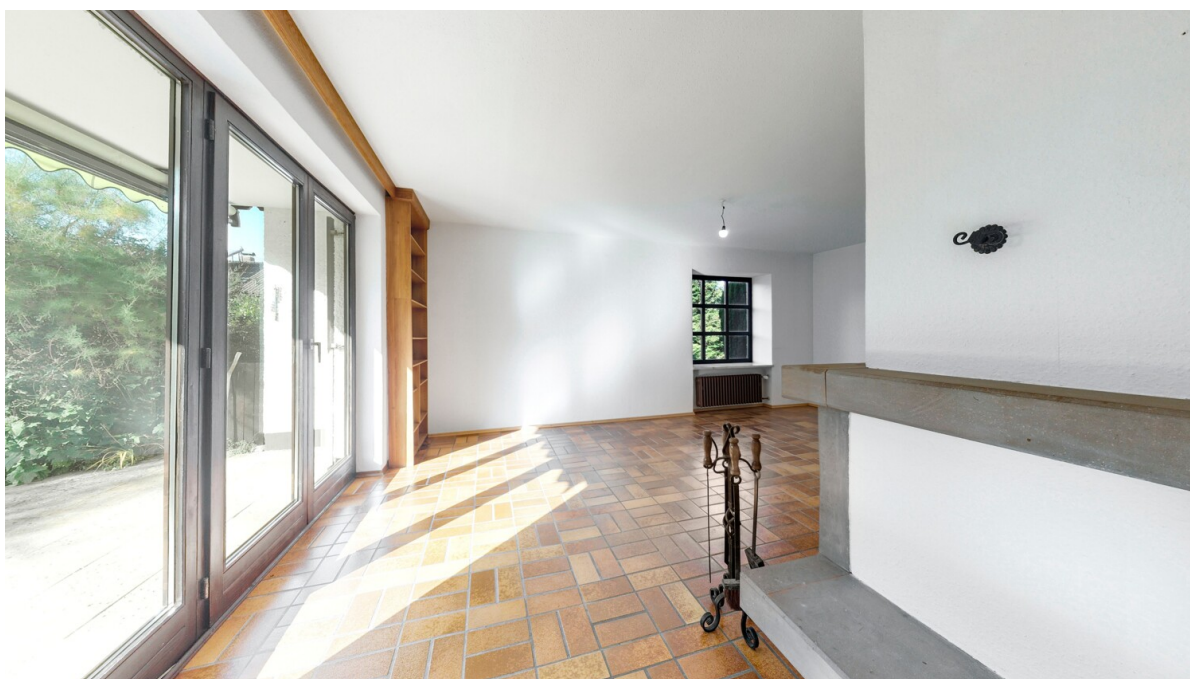
Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



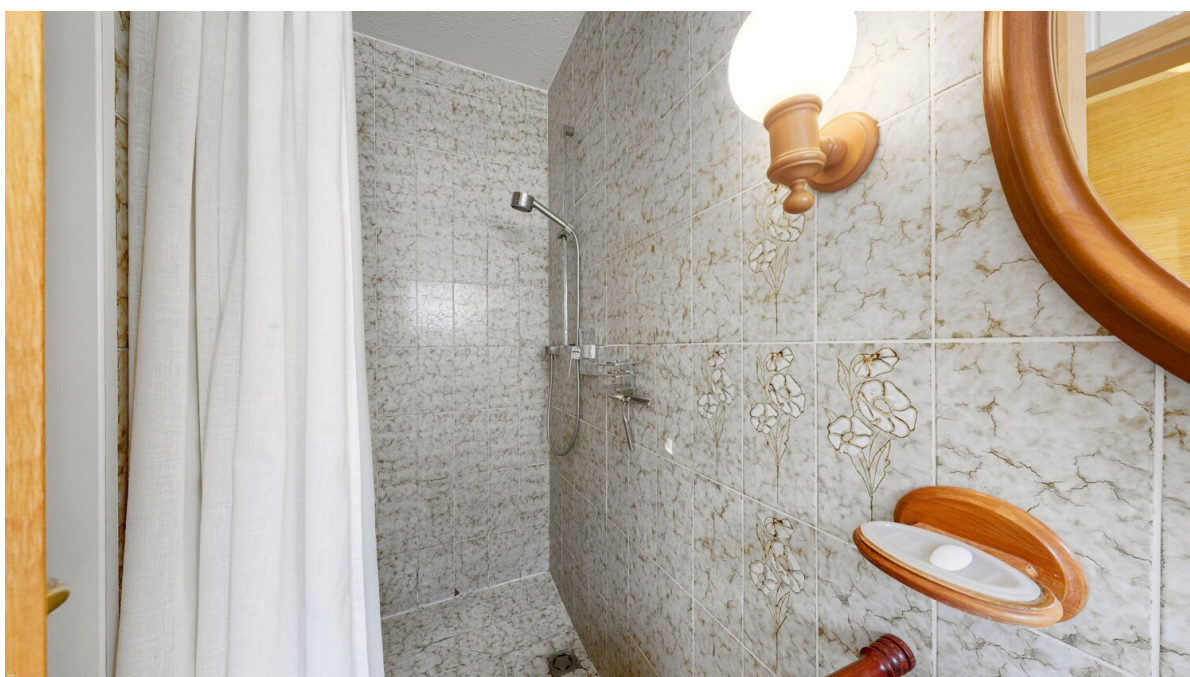
Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



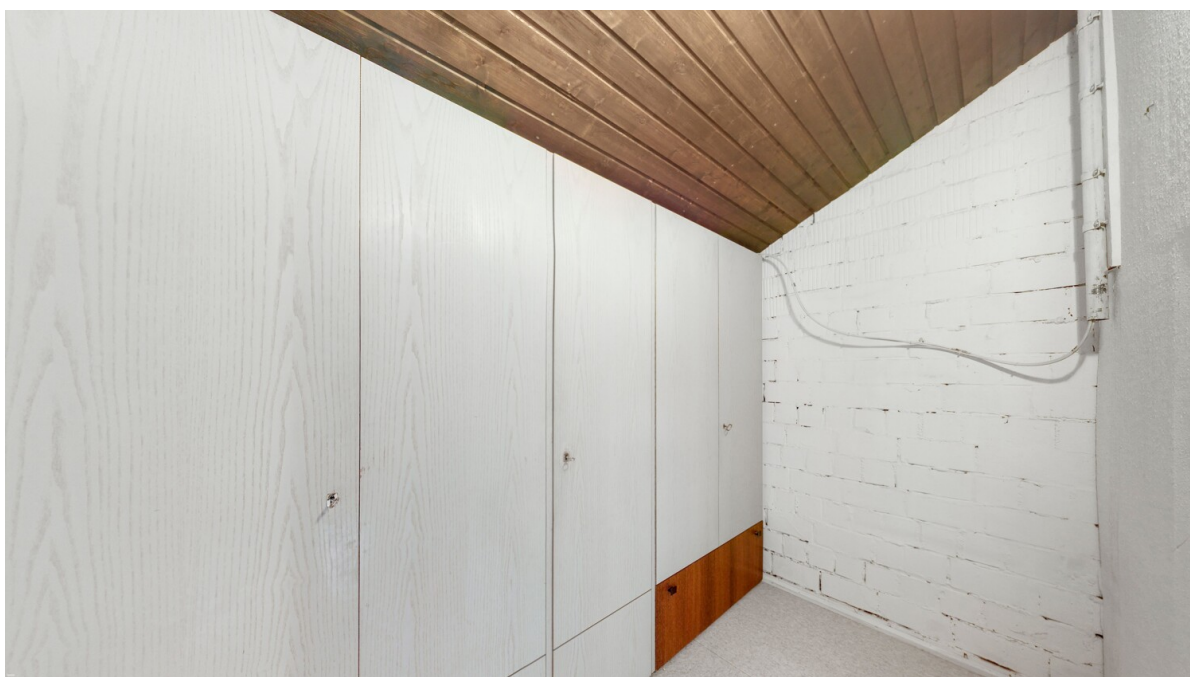
Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



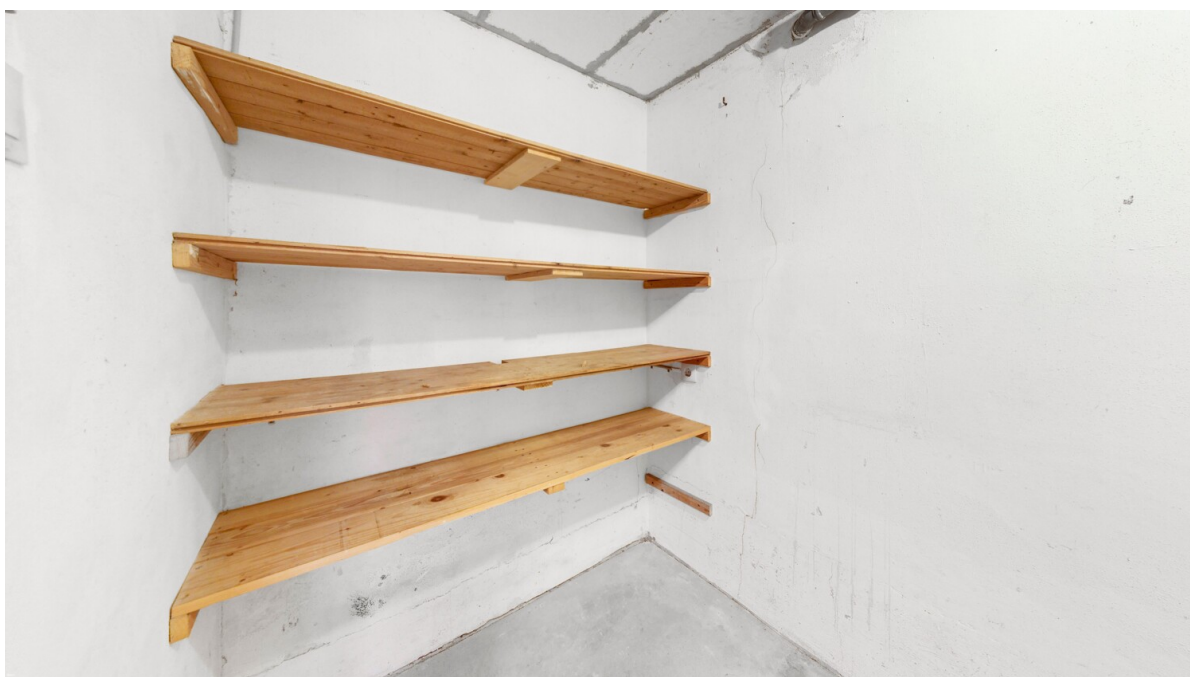
Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



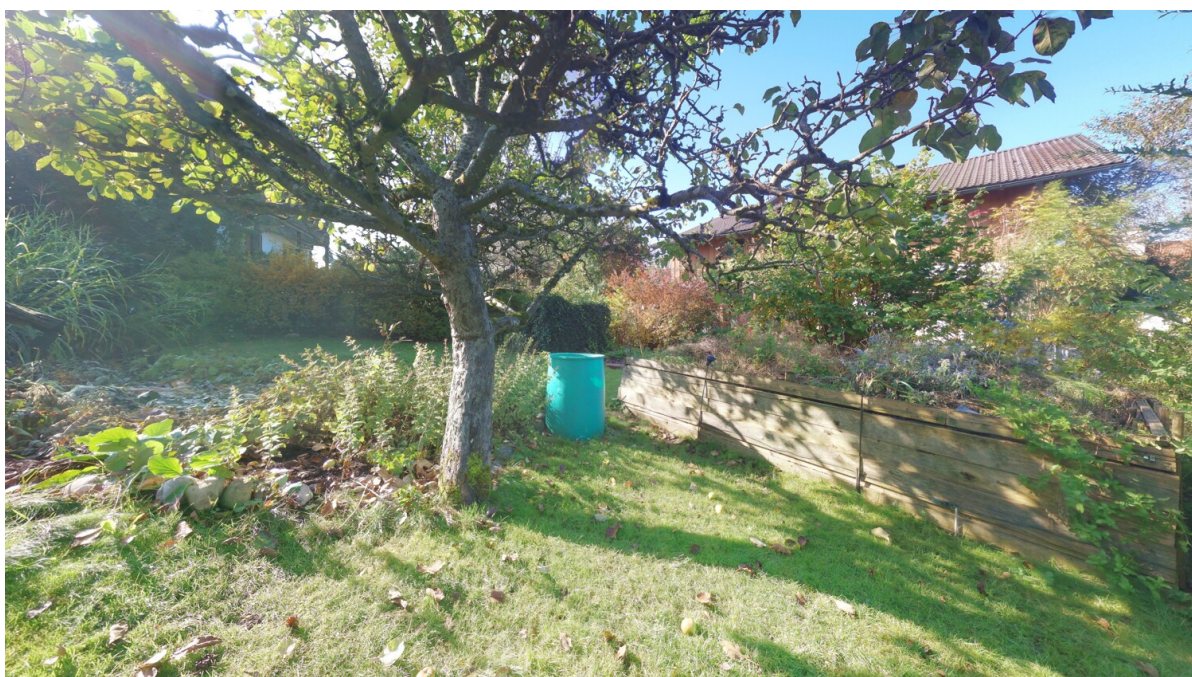
Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



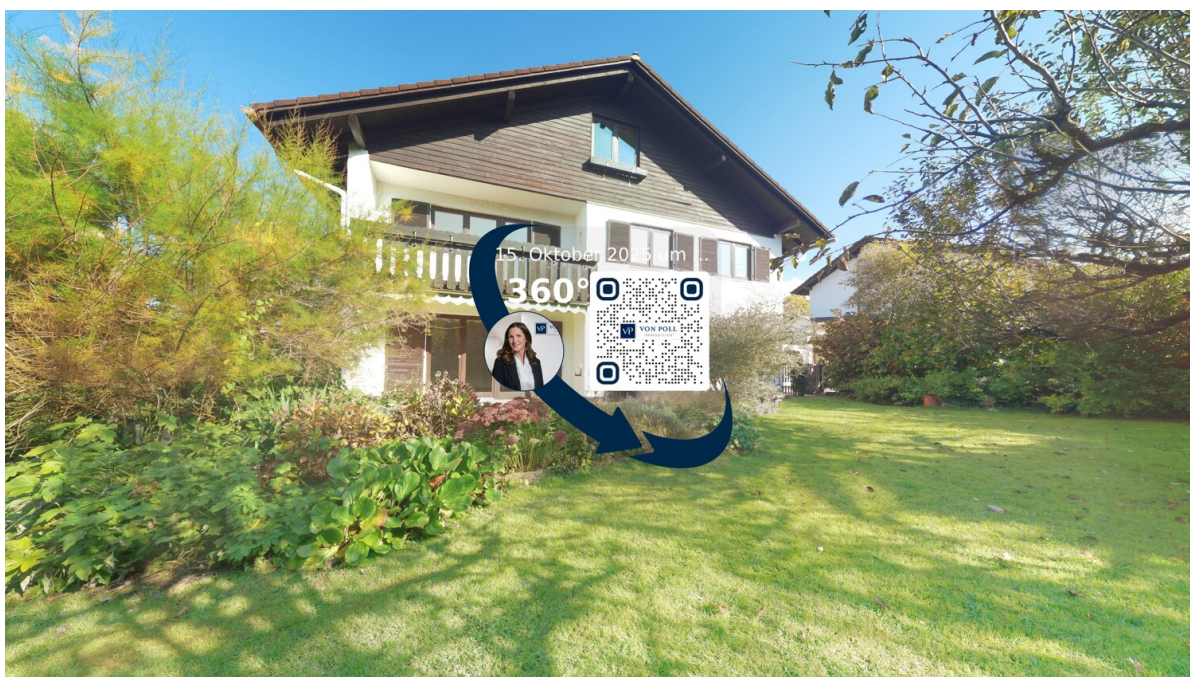
Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie



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.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettostandortbeitrag
von 300.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollbindung
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 04.11.2025

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Grundrisse



VON POLL
IMMOBILIEN®











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: 25289025 - 82549 Königsdorf

Ein erster Eindruck

Diese großzügige und gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1978 besticht durch ihre solide, bauzeittypisch hochwertige Bauweise, ihren durchdachten Grundriss sowie einen traumhaften, kaum einsehbaren Garten, der mit seiner üppigen Bepflanzung eine Oase der Ruhe bietet.

Das Haus verteilt sich auf insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer und bietet damit ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte. Die großzügige Wohnfläche (ca. 170 m²) verteilt sich über zwei Etagen zzgl. einem Dachstudio, ergänzt durch einen voll nutzbaren Kellerbereich mit zusätzlichem Stauraum und Hobbyflächen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der gepflegte Zustand und die behagliche Wohnatmosphäre spürbar. Der zentrale Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse ist das Herzstück des Hauses. Großflächige Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick frei auf den beeindruckend angelegten Garten. Besonders hervorzuheben ist der gemauerte Kamin, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine einladende Atmosphäre sorgt.

Die Küche verfügt über eine sehr schöne und moderne Einbauküche, ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz. Zwei Tageslichtbäder – eines mit Badewanne, das andere mit Dusche – sorgen für Komfort im Familienalltag.

Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Alle Räume sind lichtdurchflutet und gut proportioniert.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der herrlich eingewachsene Garten. Auf dem großzügigen Grundstück wurde über Jahrzehnte eine liebevoll angelegte Grünanlage mit altem Baumbestand, gepflegten Beeten und geschützten Rückzugsorten geschaffen. Hier erleben Sie Natur pur – sei es beim gemütlichen Frühstück auf der Sonnenterrasse, beim Spielen mit Kindern oder bei abendlichen Stunden am Gartengrill.

Dank der dichten Bepflanzung und dem gewachsenen Umfeld genießen Sie maximale Privatsphäre. Dieser Garten ist nicht nur ein Paradies für Gartenliebhaber, sondern auch eine wertvolle Erweiterung des Wohnraums in der warmen Jahreszeit.

Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Ausstattung und Details

Die Ausstattung war zur Bauzeit sehr hochwertig und dieser Stil ist noch gut erkennbar und in Teilen auch gut in eine moderne Renovierung zu integrieren.

Im Erdgeschoss ist Keramik ausgelegt, in den Obergeschossen Parkett (Ahorn) und im Dachgeschoss Teppichboden.

Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Alles zum Standort

Königsdorf präsentiert sich als charmante oberbayerische Gemeinde, die mit ihrer ländlichen Ruhe und naturnahen Umgebung überzeugt. Eingebettet in die sanfte Voralpenlandschaft bietet der Ort eine gelungene Balance zwischen entspanntem Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Über die Bundesstraße B 11 besteht eine schnelle Verbindung nach Geretsried, Wolfratshausen und Bad Tölz, während München in rund 40 Minuten erreichbar ist.

Die Gemeinde überzeugt durch ihr gepflegtes, familiäres Umfeld sowie eine gut ausgebaute lokale Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein Bäcker und ein Hofladen mit eigener Metzgerei, befinden sich direkt vor Ort. Ebenso stehen eine Grund- und Mittelschule sowie mehrere Kindergärten zur Verfügung. Für die medizinische Versorgung sorgen ein Haus- und Zahnarzt sowie eine Apotheke. Ergänzend finden sich in den umliegenden Städten weitere Arztpraxen und weiterführende Schulen, die eine umfassende Betreuung und Bildung gewährleisten.

Königsdorf bietet Familien und Naturliebhabern gleichermaßen ein attraktives Wohnumfeld. Zahlreiche Freizeitangebote wie Spaziergänge in der umliegenden Natur, sportliche Aktivitäten beim TSV Königsdorf oder ein Ausflug zum nahegelegenen Bibisee tragen zur hohen Lebensqualität bei. Die ruhige Atmosphäre, das aktive Vereinsleben und die überschaubare Größe der Gemeinde fördern ein starkes Gemeinschaftsgefühl und machen Königsdorf zu einem Ort, an dem man sich sofort zu Hause fühlt.

Diese harmonische Verbindung aus Natur, Infrastruktur und Lebensqualität prägt Königsdorf als besonders lebenswerten Wohnstandort im südlichen Münchner Umland – ideal für alle, die ländliche Ruhe und dennoch gute Erreichbarkeit schätzen.

Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 186.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25289025 - 82549 Königsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com