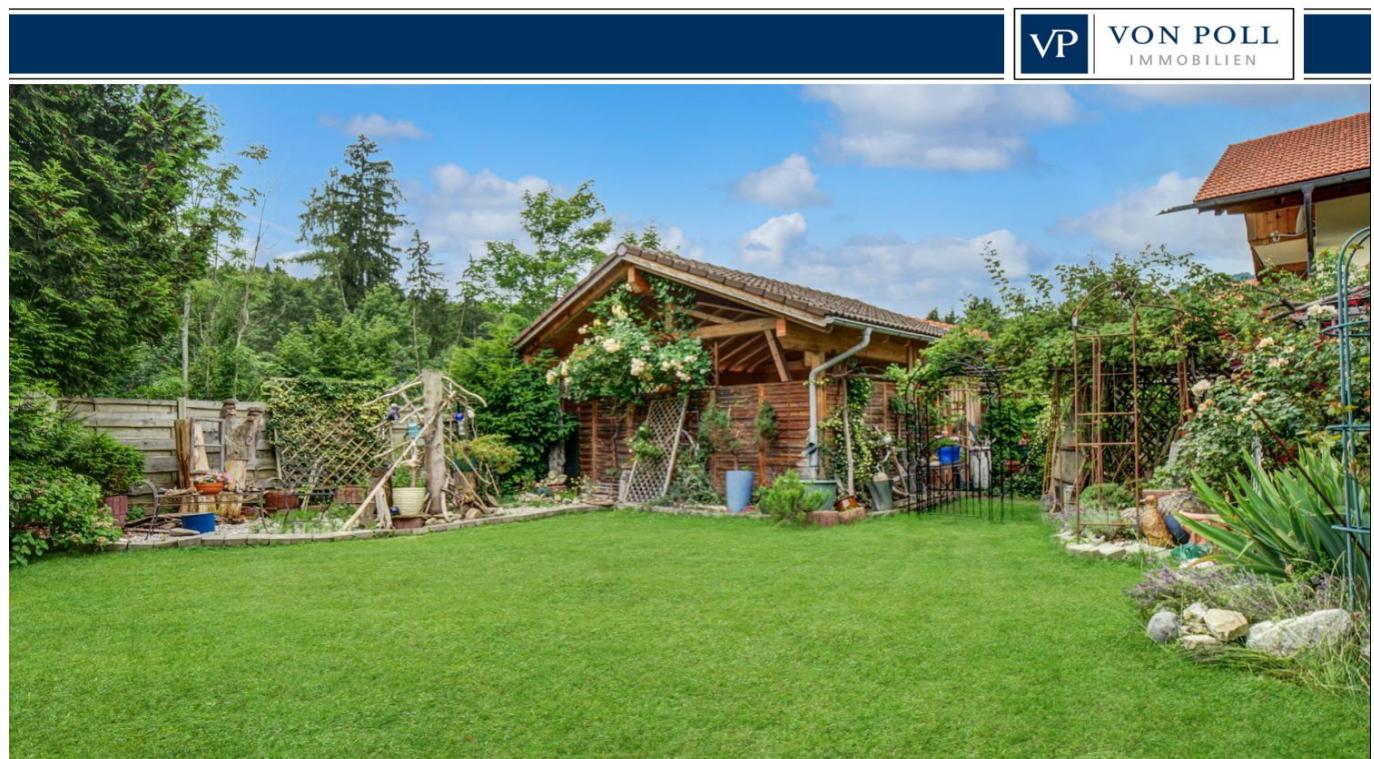


Lenggries

Beautiful semi-detached house in Lenggries

Property ID: 25289013



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 885.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 462 m²

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

At a glance

Property ID	25289013	Purchase Price	885.000 EUR
Living Space	ca. 230 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2020
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1971	Usable Space	ca. 140 m ²
Type of parking	1 x Car port	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	189.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.04.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



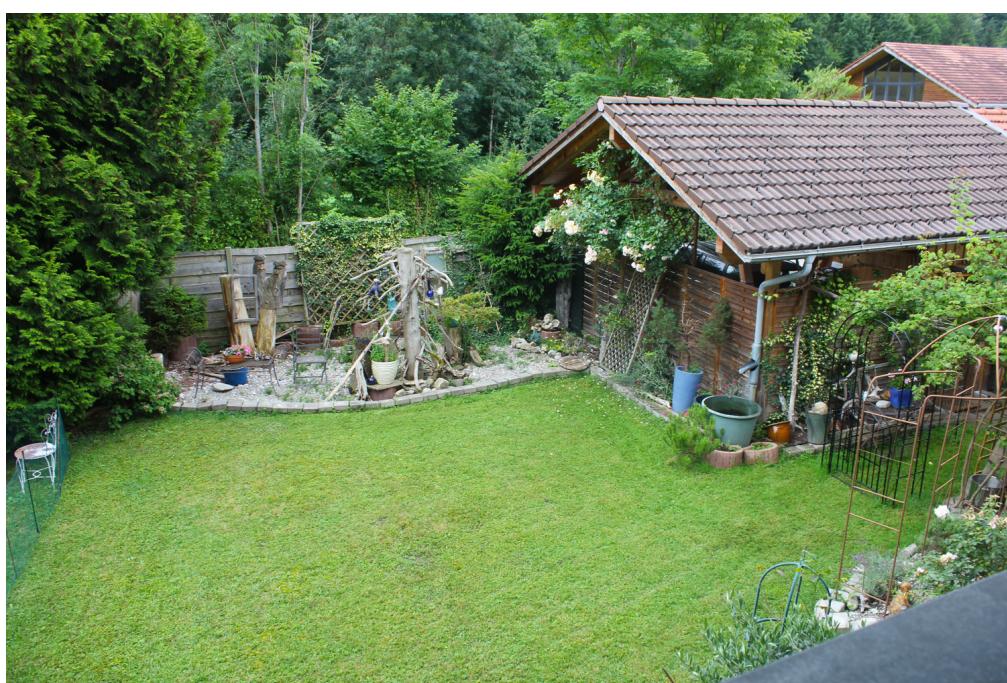
Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



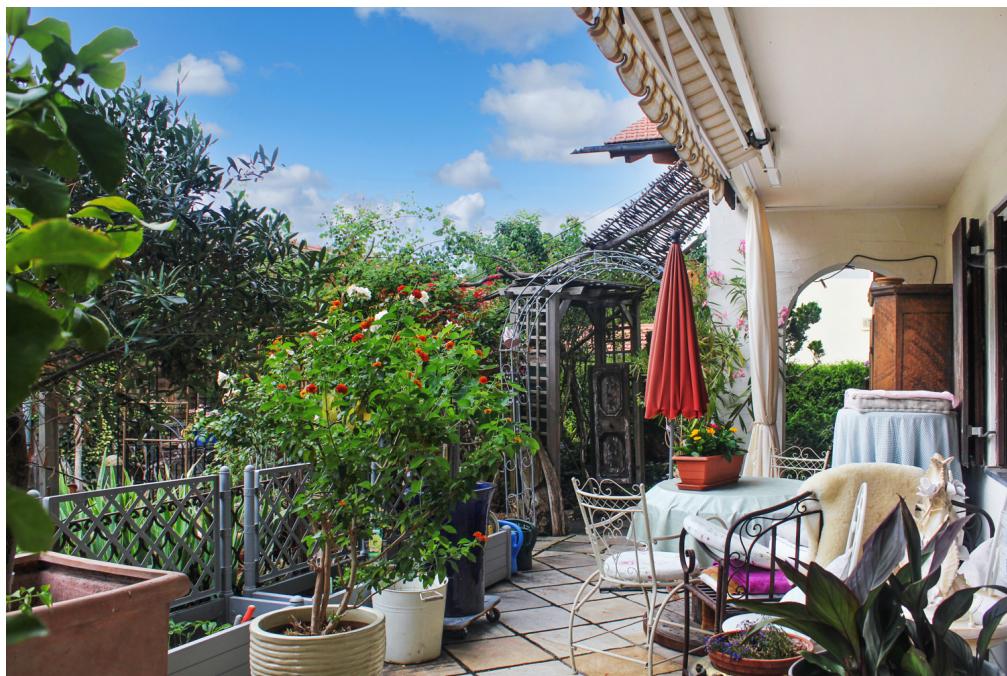
Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



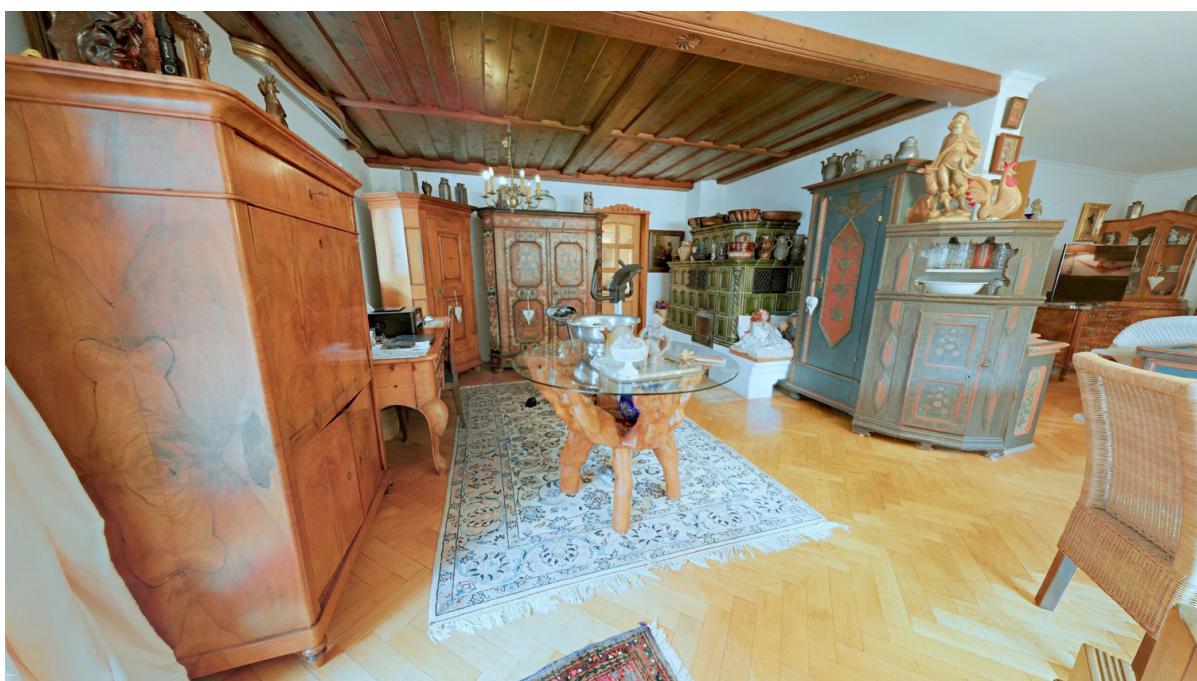
Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



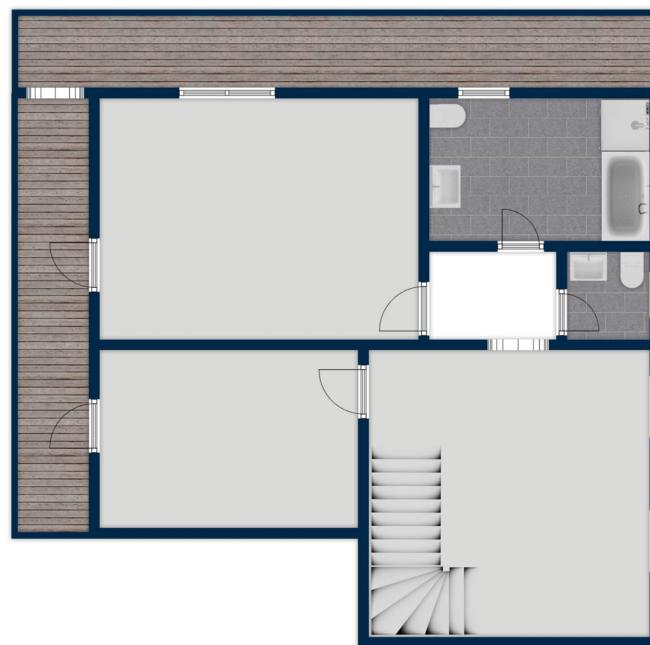
Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSEN 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.

Bildma pflanzen Ihre Pflanze & SHOW MY TREE

AKTUELLE ZINSEN bei einem Nettokreditertrag von 100.000,- €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollüberleitung
3,49% p.a. gebundener Sollzins

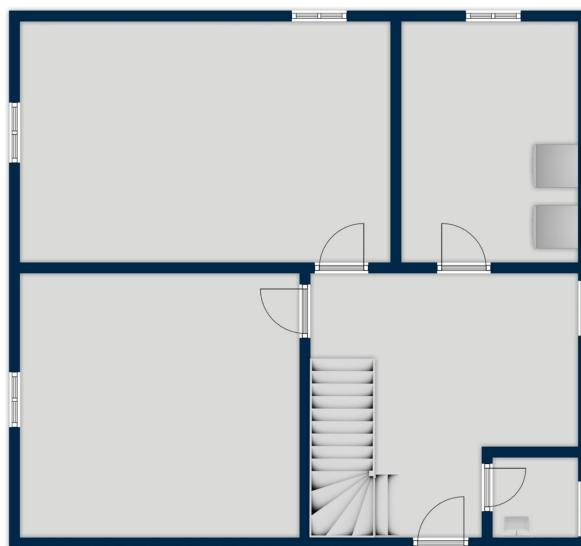
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

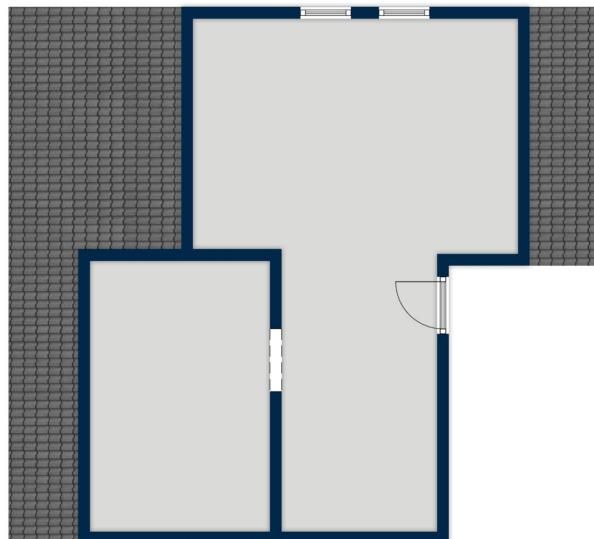
Stand per 04.11.2025

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

A first impression

This meticulously maintained, solidly built semi-detached house combines a quiet residential location with convenient access to amenities – ideal for those who appreciate both short distances and a relaxed environment. Thoughtfully designed and spread over three floors, it offers ample space for the whole family. Upon entering, you are greeted by a bright entrance area with an inviting hallway. On the ground floor, the light-filled living and dining area unfolds, boasting large windows and direct access to the sunny terrace and the beautifully landscaped garden. Here you can leave the everyday world behind – whether enjoying breakfast outdoors or relaxing evenings with family and friends. The kitchen is separate, functionally designed, and offers ideal conditions for culinary creations. A guest WC perfectly completes the ground floor. On the first floor, several well-proportioned bedrooms await, which can be flexibly used as children's rooms, master bedrooms, or offices. A spacious bathroom with natural light ensures a comfortable start to the day. Another highlight is the converted attic: Here you have additional living space at your disposal, ideally suited as a home office, teenager's room, or cozy guest room. The basement also impresses with its ample space: The large cellar offers a variety of uses – whether as storage, a hobby area, or a workshop. Three separate cellar rooms allow for optimal organization, while an additional WC and a hallway in the basement provide added comfort and functionality. A newly built, spacious carport, offering parking for two cars, is located at the side of the house. From there, you can also access the house via the side garden. In short: This semi-detached house combines an attractive location with a well-thought-out floor plan and plenty of storage space. See for yourself – schedule a viewing.

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

All about the location

Lenggries mit seiner sehr guten Infrastruktur (viele private Geschäfte des täglichen und persönlichen Bedarfs, Reformhäuser, Biomärkte, Hofdirektvertriebe, Restaurants, Eisdielen, Cafés etc.) ist ein Geheimtipp und sicher noch eine Wohnoase, im Hinblick auf Ruhe, Idylle und Freizeit!

Außerdem ist Lenggries gut zu erreichen, sowohl mit dem Auto als auch mit der Oberlandbahn. In 50 Minuten sind Sie in München.

Mit Bad Tölz gehört Lenggries zu den zentralen Orten im Isarwinkel – eingebettet ins Alpenvorland und direkt am Tor zum Karwendelgebirge. Im Osten ragen der Geierstein (1.491?m), der Fockenstein (1.564?m) und die Tegernseer Berge auf. Im Westen thront das Brauneck (1.555?m), der Hausberg von Lenggries und zugleich ein bekanntes Wander- und Skigebiet mit eigener Seilbahn. Der höchste Punkt der Gemeinde ist der Schafreuter mit beeindruckenden 2.102?m.

Nördlich grenzen Arzbach, Wackersberg und Bad Tölz an, während im Süden unter anderem der Sylvensteinsee sowie die Gemeindeteile Fall und Vorderriß liegen. Westlich davon erstreckt sich die Jachenau.

Die Landschaft rund um Lenggries ist abwechslungsreich wie kaum anderswo: Hochmoore, saftige Wiesen, bewaldete Mittelgebirgskuppen und artenreiche Auwälder wechseln sich ab – dazu kommt eine ruhige Flusslandschaft und im Kontrast dazu schroffe Felsformationen. Hier trifft Naturidylle auf echtes Alpenfeeling.

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 189.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Die Immobilie ist vermietet.

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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com