

Königsdorf

Pure idyll: Semi-detached house with a dream garden to fall in love with.

Property ID: 25289025



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 880.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 710 m²

Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

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

Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

At a glance

Property ID	25289025
Living Space	ca. 172 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	880.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 109 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	186.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.09.2035	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



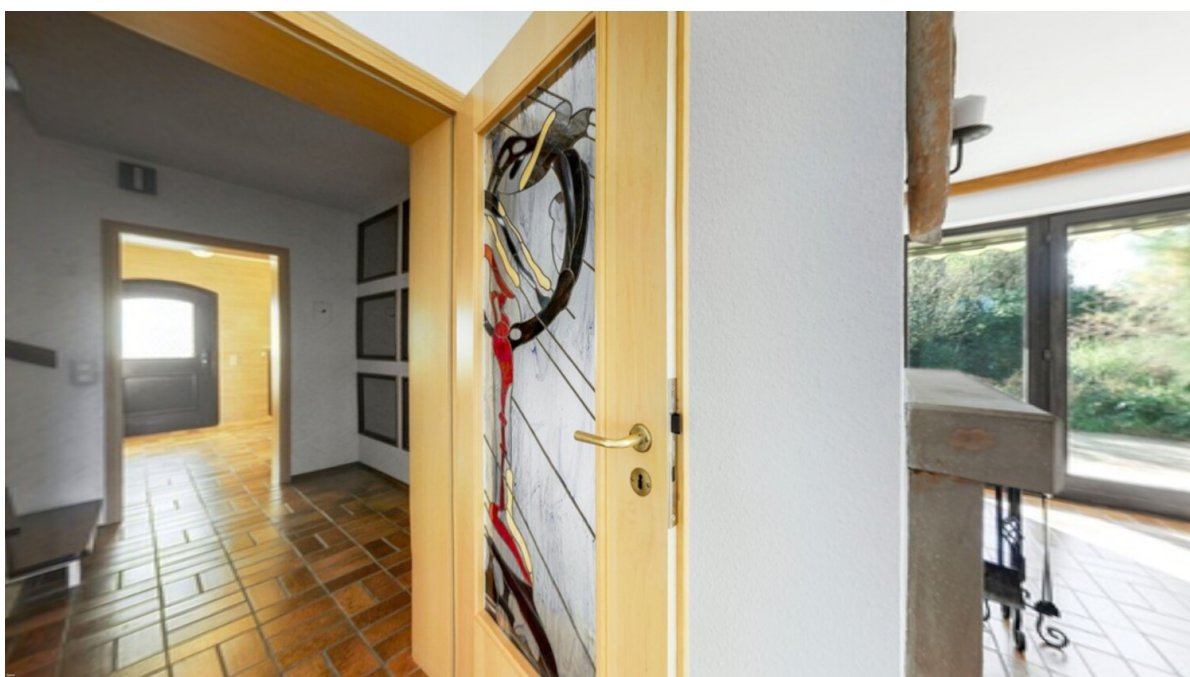
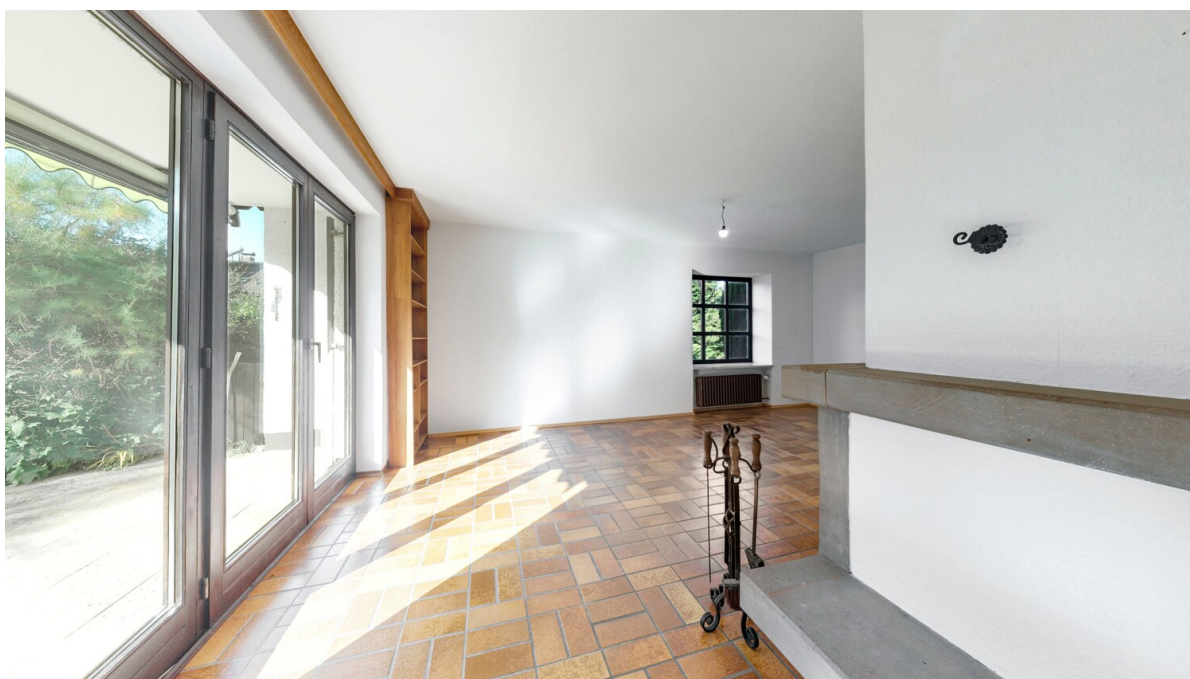
Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



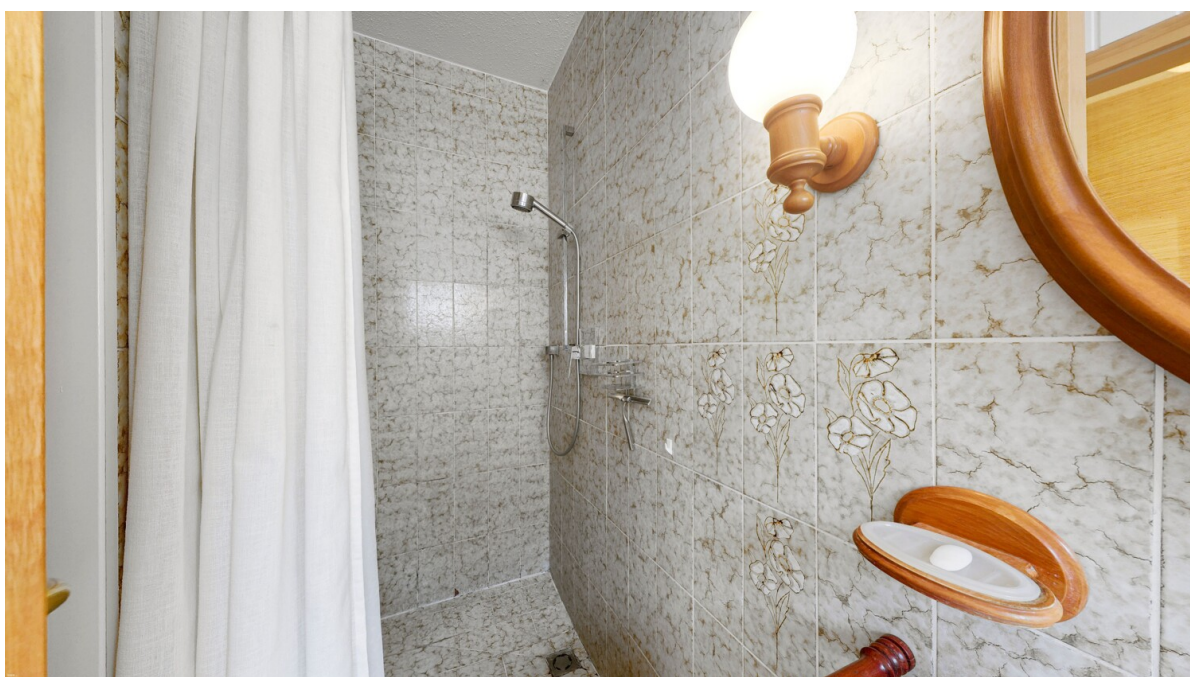
Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



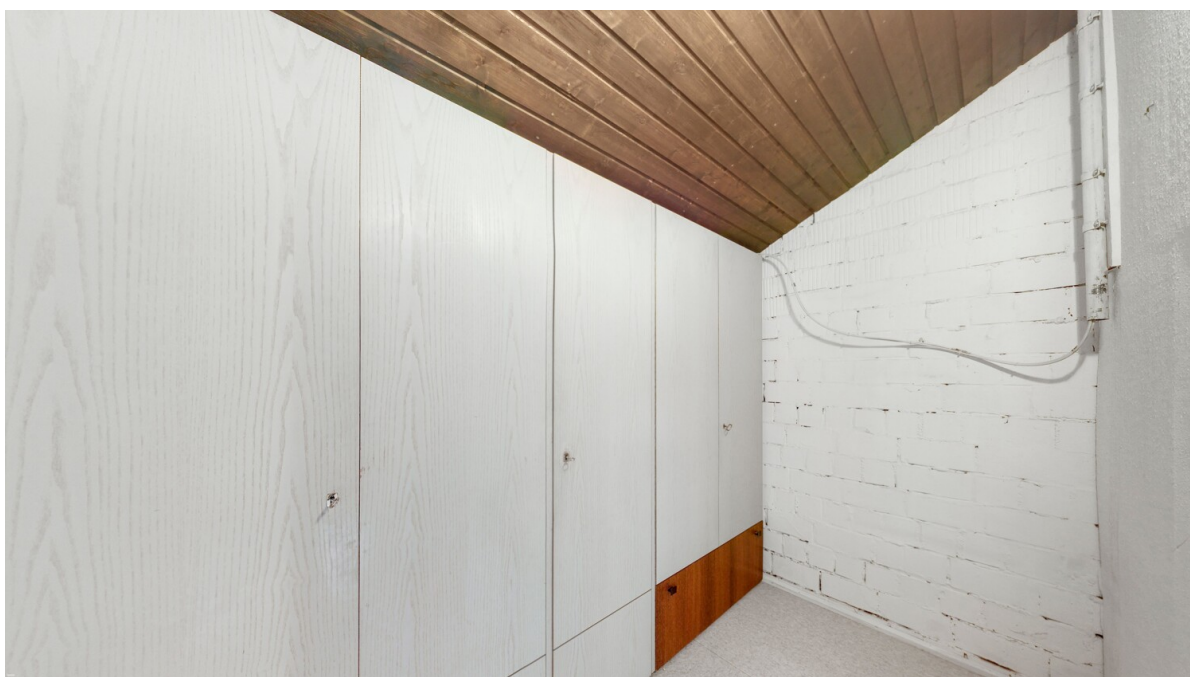
Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



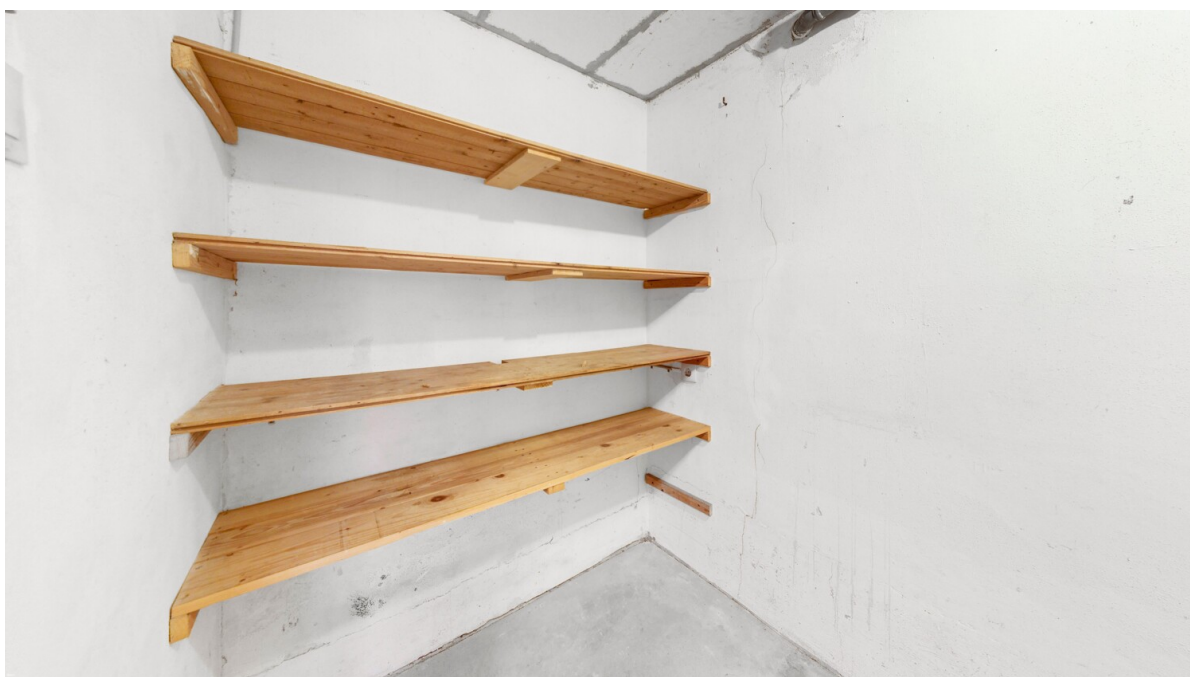
Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



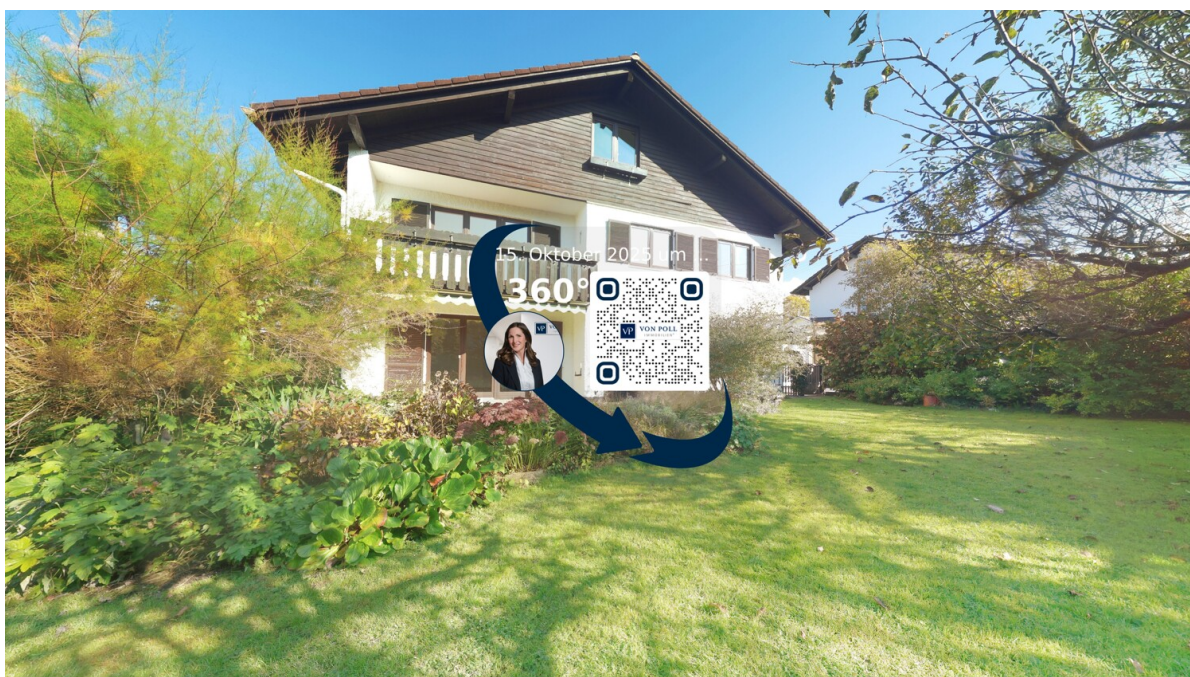
Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

The property



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 Nettostandardsanierungsbetrag
von 200.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsschuldung
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

Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

Floor plans



VON POLL
IMMOBILIEN®











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: 25289025 - 82549 Königsdorf

A first impression

This spacious and well-maintained semi-detached house, built in 1978, impresses with its solid, high-quality construction typical of the period, its well-designed floor plan, and a beautiful, secluded garden with lush plantings that offers a tranquil oasis. The house comprises six well-proportioned rooms, providing ample space for families, home offices, or individual living concepts. The generous living area (approx. 170 m²) is spread over two floors plus an attic studio, complemented by a fully usable basement with additional storage and hobby space. The well-maintained condition and comfortable atmosphere are immediately apparent upon entering the house. The central living/dining area with direct access to the terrace is the heart of the home. Large windows flood the space with natural light and offer views of the impressively landscaped garden. A particular highlight is the brick fireplace, which provides cozy warmth and an inviting ambiance on cooler days. The kitchen features a beautiful and modern fitted kitchen, is functionally designed, and offers plenty of space. Two bathrooms with natural light – one with a bathtub, the other with a shower – ensure comfort in everyday family life. Upstairs, there are four further rooms that can be flexibly used as bedrooms, children's rooms, guest rooms, or offices. All rooms are flooded with light and well-proportioned. The absolute highlight of this property is the beautifully landscaped garden. Over decades, a lovingly designed green space with mature trees, well-tended flowerbeds, and secluded retreats has been created on the spacious grounds. Here you can experience nature at its purest – whether enjoying a leisurely breakfast on the sun terrace, playing with children, or spending evenings around the barbecue. Thanks to the dense planting and the established surroundings, you enjoy maximum privacy. This garden is not only a paradise for garden enthusiasts but also a valuable extension of the living space during the warmer months.

Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

Details of amenities

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.

Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

All about the location

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.

Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

Other information

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.

Property ID: 25289025 - 82549 Königsdorf

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