

Königsdorf

Wohnen mit Zukunft – Zweifamilienhaus im Herzen von Königsdorf

Property ID: 26289010



PURCHASE PRICE: 1.090.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 221 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 528 m²

Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

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

Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

At a glance

Property ID	26289010
Living Space	ca. 221 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1996

Purchase Price	1.090.000 EUR
House	Two-family house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	12.08.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	151.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

The property



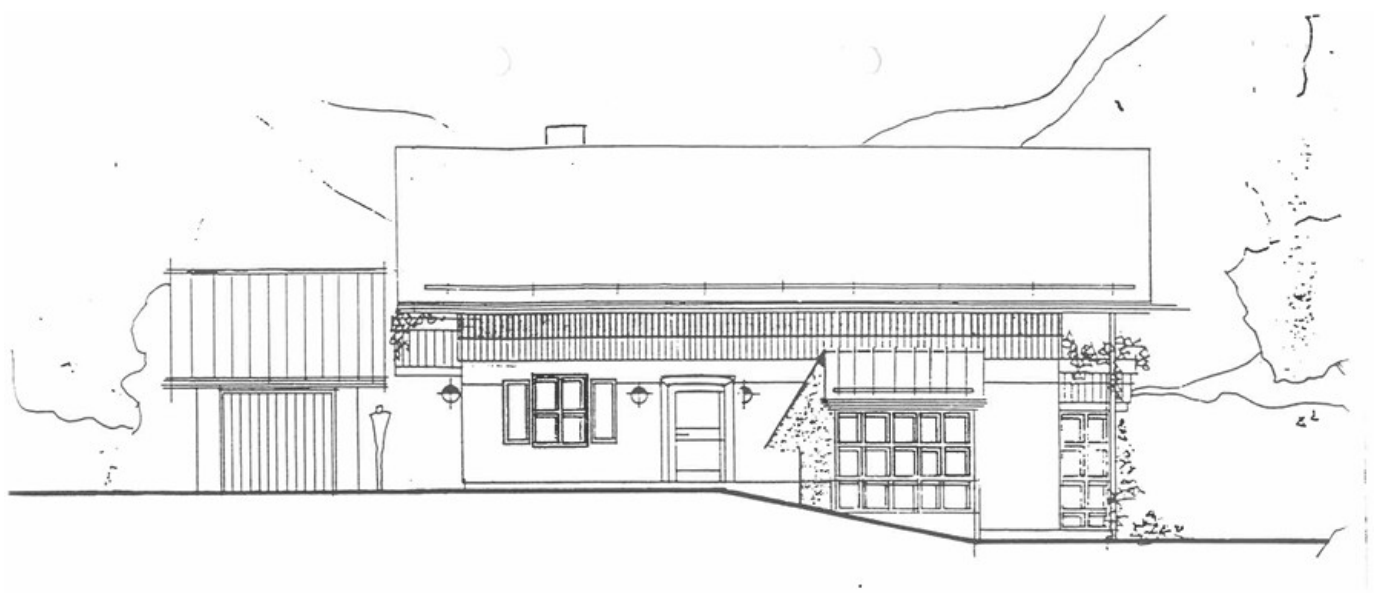
Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

The property



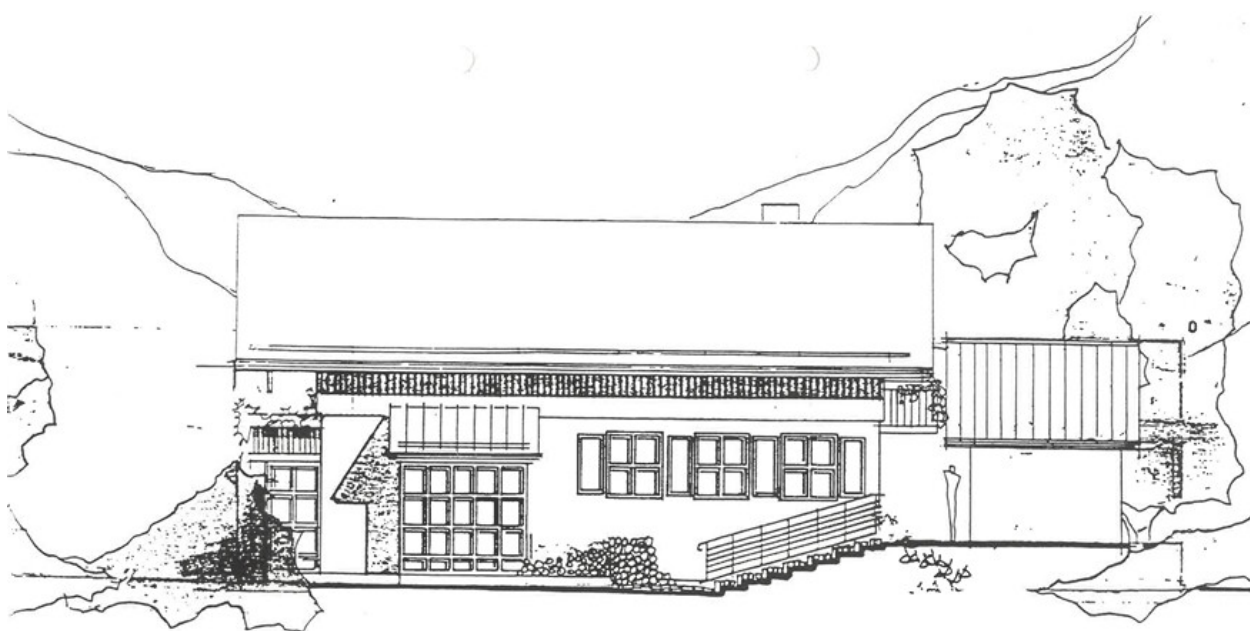
Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

The property



Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

Floor plans



Bsp. nur zur Orientierung, nicht maßstabstreu



Kopierplan, nicht maßstäblich



Kapazitätsgrenze, nicht marktfähig



Repräsentation, nicht maßstabstreu

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: 26289010 - 82549 Königsdorf

A first impression

Das freistehende Zweifamilienhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und verbindet eine solide Gebäudestruktur mit dem besonderen Charme eines traditionell oberbayerisch geprägten Wohnhauses.

Die idyllische Hanglage in geschützter zweiter Reihe verleiht der Immobilie eine angenehm private und ruhige Wohnatmosphäre. Der nach Westen ausgerichtete Garten eröffnet einen unverbauten Blick und bietet insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden eine reizvolle Aufenthaltsqualität.

Architektonisch orientiert sich das Gebäude am regionaltypischen Baustil. Das ortstypisch geneigte Satteldach mit ziegelroter Falzziegeldeckung, die weit auskragenden Dachüberstände mit sichtbarer Holzkonstruktion sowie die liebevoll gestalteten Details an Ortgang und Giebel prägen das harmonische Erscheinungsbild.

Die helle, fein strukturierte Putzfassade wird durch hell lasierte Holzelemente und die mit Holzverschalung bekleideten Obergeschosse wirkungsvoll ergänzt. Dadurch entsteht ein freundliches, gepflegtes und zugleich traditionelles Gesamtbild, das sich selbstverständlich in die landschaftliche Umgebung einfügt.

Großzügige Holzfenster sorgen für eine helle Belichtung der Wohnräume und unterstreichen den wohnlichen Charakter des Hauses. Die ausladenden Balkone an den Giebelseiten schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien und betonen den alpenländischen Charakter der Immobilie.

Die überdachten Eingangsbereiche sind repräsentativ gestaltet und vermitteln bereits beim Betreten des Hauses einen wertigen und einladenden Eindruck.

Die Grundrissstruktur des Zweifamilienhauses eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, zur teilweisen Refinanzierung über Mieteinnahmen, als großzügiges Einfamilienhaus nach entsprechender Umgestaltung oder als Anlageobjekt – die Immobilie bietet ein hohes Maß an Flexibilität.

Die beiden abgeschlossenen Wohneinheiten sind funktional voneinander getrennt und erstrecken sich über mehrere Split-Level. Geräumige Wohn- und Essbereiche, helle Küchen, mehrere Schlafzimmer sowie gut ausgestattete Bäder schaffen eine komfortable und vielseitig nutzbare Wohnsituation.

Die Grundrisse sind familiengerecht gestaltet und bieten eine hohe Wohnqualität mit guter

Belichtung und zweckmäßiger Raumaufteilung. Schöne Terrassen sowie Balkone im Obergeschoss schaffen einen fließenden Übergang zwischen Wohnraum und Garten. Das Gebäude befindet sich auf einem liebevoll angelegten Grundstück mit Rasenflächen, Ziergehölzen, Blumenbeeten und altem Baumbestand. Der geschützte Gartenbereich bietet ein hohes Maß an Privatsphäre, eine angenehme Einbindung in die Umgebung und eine besondere Aufenthaltsqualität durch den freien Westblick.

Beide Wohneinheiten sind derzeit vermietet und bieten damit auch aus Kapitalanlegersicht eine interessante Ausgangssituation.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieterinnen und Mieter wurden die Abbildungen mithilfe von KI bearbeitet. Die Bilder geben den tatsächlichen Zustand näherungsweise wieder.

Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Königsdorf im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Der Standort liegt unmittelbar im gewachsenen Ortskern geschützt, in zweiter Reihe an der Hauptstraße (B 11) und verfügt über eine sehr gute Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur. Königsdorf zählt rund 3.100 Einwohner und verbindet den Charakter einer ländlichen Wohngemeinde mit einer guten Anbindung an die umliegenden Mittel- und Oberzentren.

Die Immobilie liegt in einem überwiegend wohnbaulich geprägten Umfeld mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem:

Bushaltestelle „Königsdorf Ortsmitte“ (ca. 50 m)

Dorfladen und Metzgerei

Bäckerei

Apotheke

Allgemeinarzt

Tankstelle

Grund- und Mittelschule

Rathaus und weitere öffentliche Einrichtungen.

Durch die zentrale Lage sind die täglichen Besorgungen überwiegend ohne Pkw möglich.

Königsdorf liegt etwa 35 bis 40 km südlich von München zwischen Wolfratshausen und Bad Tölz im Bayerischen Oberland. Die Gemeinde befindet sich in landschaftlich attraktiver Umgebung mit Wiesen, Wäldern und Moorflächen und bietet eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Die Hauptstraße entspricht im Ortsbereich der Bundesstraße B11, wodurch eine gute überregionale Straßenanbindung gegeben ist.

Entfernungen:

Wolfratshausen: ca. 10 km

Geretsried: ca. 8 km

Bad Tölz: ca. 12 km

Anschlussstelle A95 (München–Garmisch-Partenkirchen): ca. 12–15 km

München Innenstadt: ca. 45–50 km.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über mehrere Regionalbuslinien des Münchner Verkehrsverbundes (MVV) sichergestellt. Von Wolfratshausen besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie S7 nach München.

Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte sowie Krankenhäuser befinden sich insbesondere in Geretsried, Wolfratshausen und Bad Tölz.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch das Isar- und Loisachtal sowie die umliegenden Wälder und Moorlandschaften. Darüber hinaus befinden sich mehrere Badeseen sowie vielfältige Sport- und Vereinsangebote in der Gemeinde. Das Segelfluggzentrum Königsdorf ist überregional bekannt. Die Alpenregion mit zahlreichen Wintersport- und Wandergebieten ist in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Property ID: 26289010 - 82549 Königsdorf

Other information

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: 26289010 - 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