

Königsdorf

## Puro idilio: Casa adosada con un jardín de ensueño para enamorarse.

Número de propiedad: 25289025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 880.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 710 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25289025          |
| Superficie habitable | ca. 172 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 6                 |
| Dormitorios          | 5                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1978              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                                |                                                                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 880.000 EUR                                                                             |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernización / Rehabilitación | 2000                                                                                    |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                                           |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                  |
| Espacio utilizable             | ca. 109 m²                                                                              |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 30.09.2035          |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 186.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2023                   |

Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



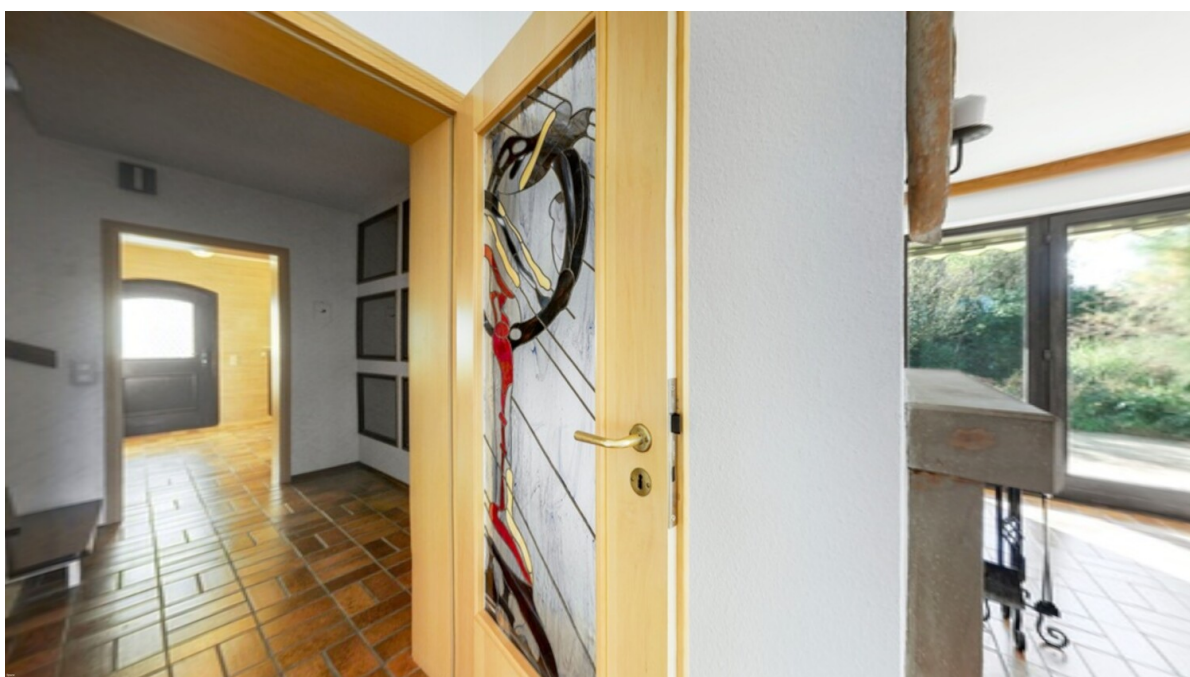
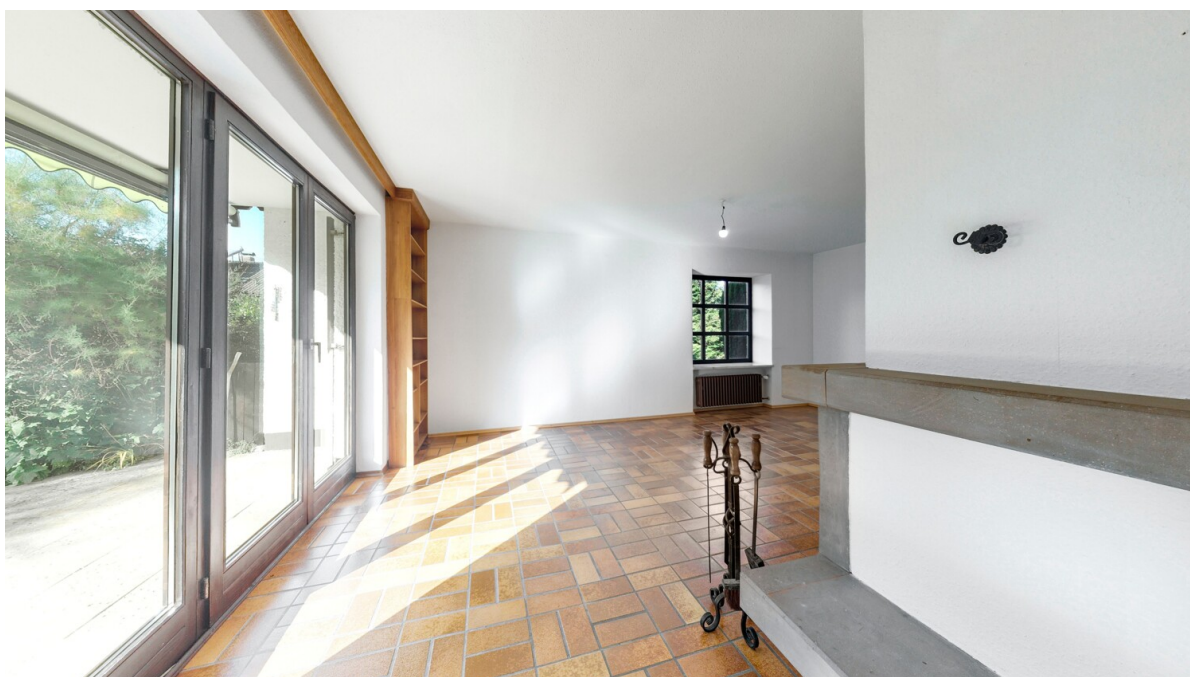
Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



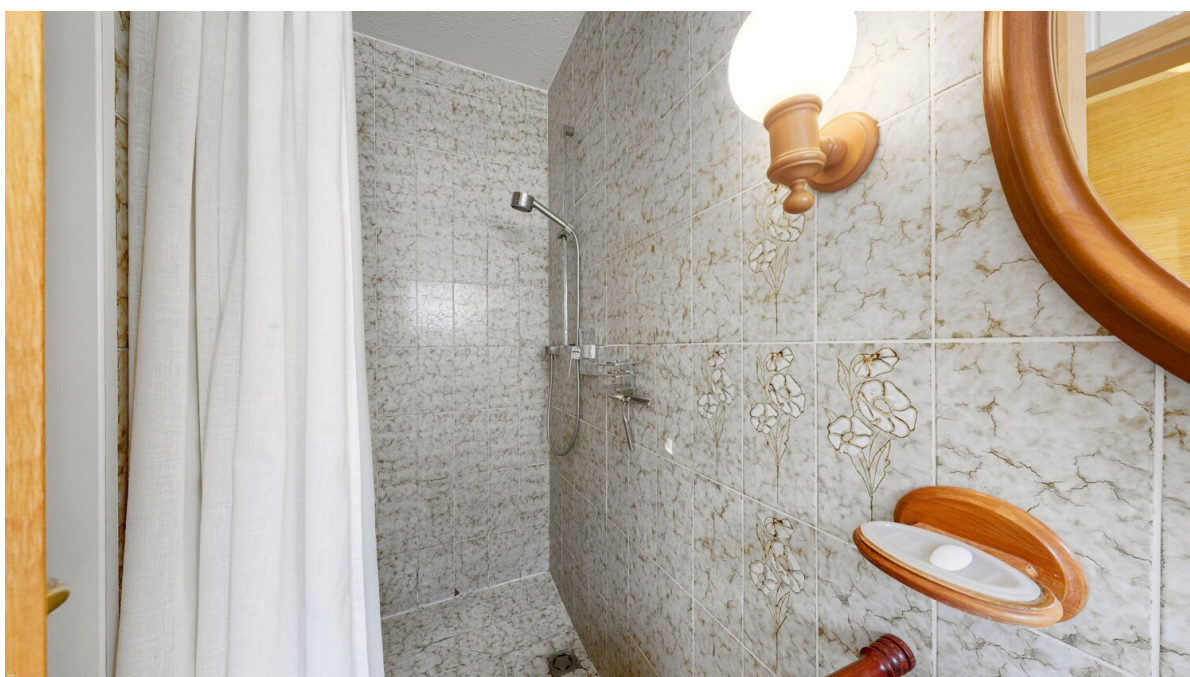
Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



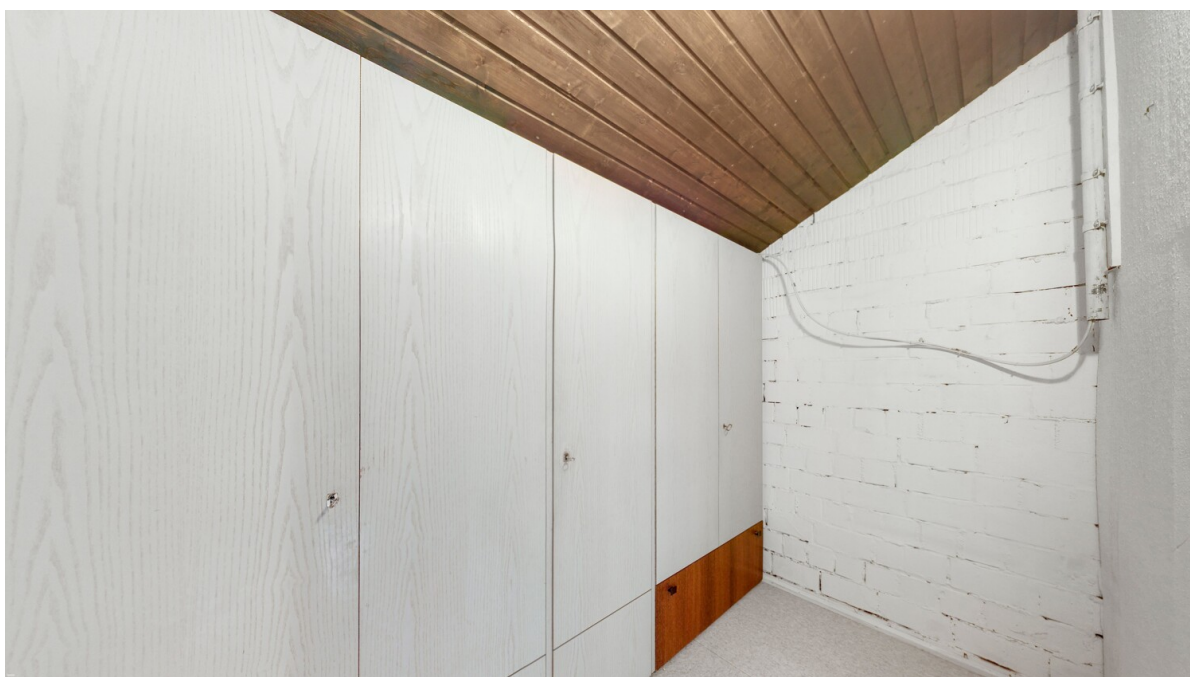
Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



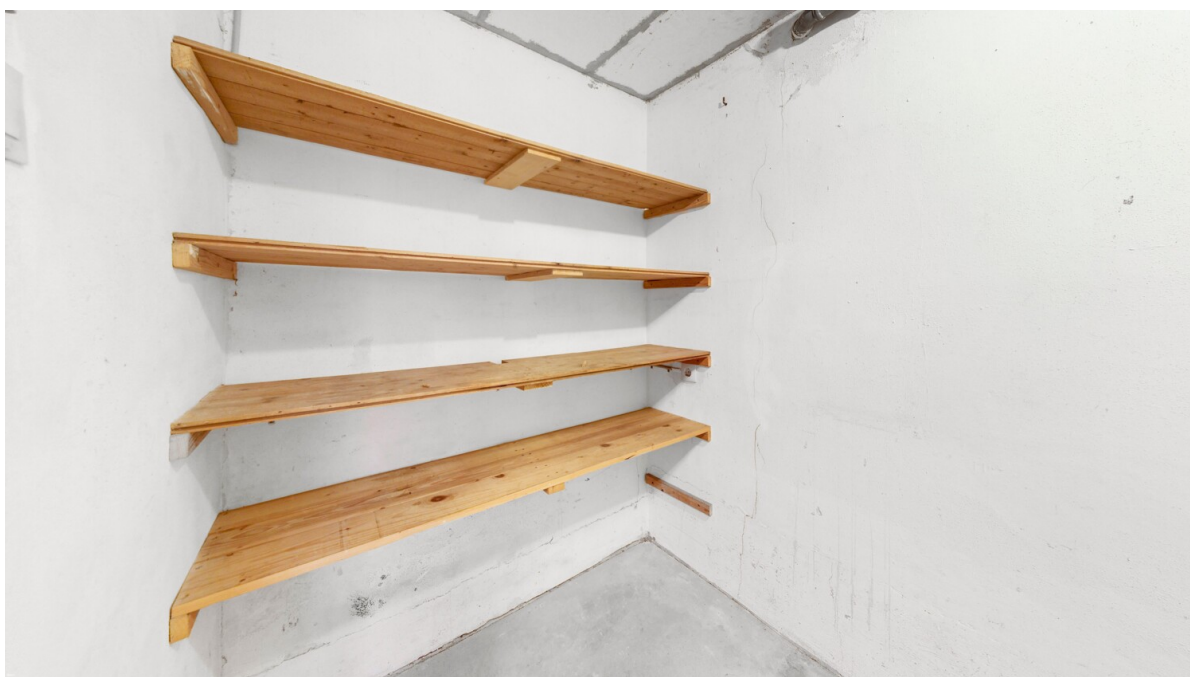
Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



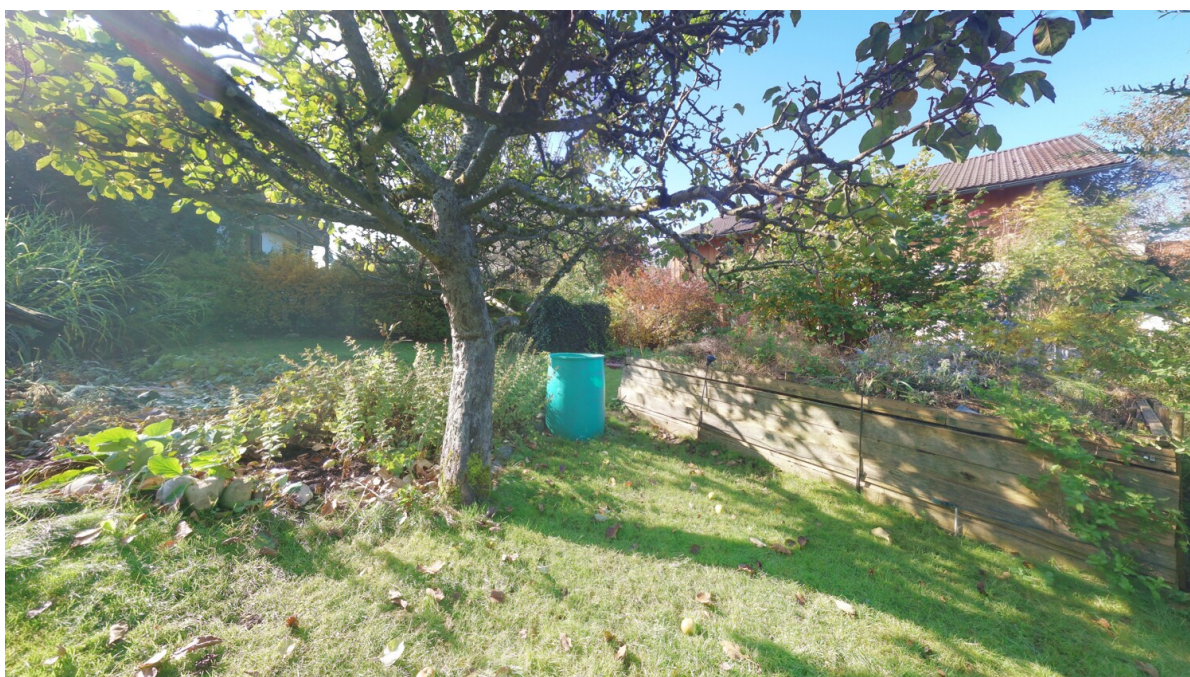
Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



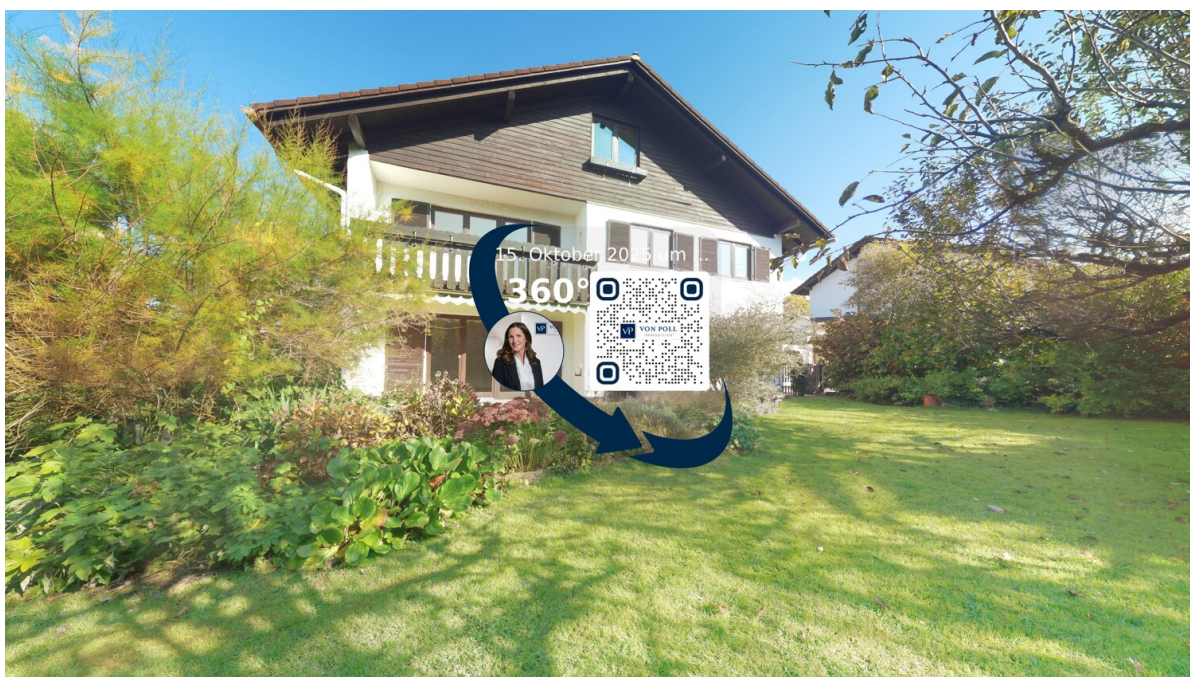
Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propiedad



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 Nettostandortkreditbetrag  
von 250.000 €

**3,56% p.a.**  
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzins-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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](http://www.von-poll-finance.com)

Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Planos de planta



VON POLL  
IMMOBILIEN®











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Una primera impresión

Esta espaciosa y bien cuidada casa adosada, construida en 1978, impresiona por su sólida construcción de alta calidad, típica de la época, su cuidada distribución y un hermoso y apartado jardín con exuberante vegetación que ofrece un oasis de tranquilidad. La casa consta de seis habitaciones bien proporcionadas, ofreciendo amplio espacio para familias, despachos o viviendas individuales. La generosa superficie habitable (aprox. 170 m<sup>2</sup>) se distribuye en dos plantas, más un estudio en el ático, y un sótano totalmente utilizable con espacio adicional de almacenamiento y para hobbies. El buen estado de conservación y el ambiente acogedor se perciben inmediatamente al entrar en la casa. El salón-comedor central, con acceso directo a la terraza, es el corazón de la casa. Grandes ventanales inundan el espacio de luz natural y ofrecen vistas al impresionante jardín. Un punto destacado es la chimenea de ladrillo, que proporciona una cálida calidez y un ambiente acogedor en los días más fríos. La cocina, moderna y funcional, cuenta con una hermosa y amplia cocina equipada. Dos baños con luz natural, uno con bañera y otro con ducha, garantizan la comodidad del día a día en familia. En la planta superior, hay cuatro habitaciones más que pueden utilizarse como dormitorios, habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despachos. Todas las estancias son luminosas y están bien proporcionadas. Lo más destacado de esta propiedad es el precioso jardín. Durante décadas, se ha creado en los amplios terrenos un espacio verde cuidadosamente diseñado con árboles maduros, parterres bien cuidados y rincones recónditos. Aquí podrá experimentar la naturaleza en su estado más puro, ya sea disfrutando de un desayuno relajado en la terraza soleada, jugando con los niños o pasando las tardes junto a la barbacoa. Gracias a la densa vegetación y al entorno consolidado, disfrutará de la máxima privacidad. Este jardín no solo es un paraíso para los amantes de la jardinería, sino también una valiosa extensión del espacio habitable durante los meses más cálidos.

Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 186.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)