

Königsdorf

Un véritable havre de paix : maison jumelée avec un jardin de rêve dont on tombe amoureux.

**CODE DU BIEN: 25289025**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 880.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 710 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25289025	Prix d'achat	880.000 EUR
Surface habitable	ca. 172 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2000
Chambres à coucher	5	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1978	Surface de plancher	ca. 109 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	186.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.09.2035	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



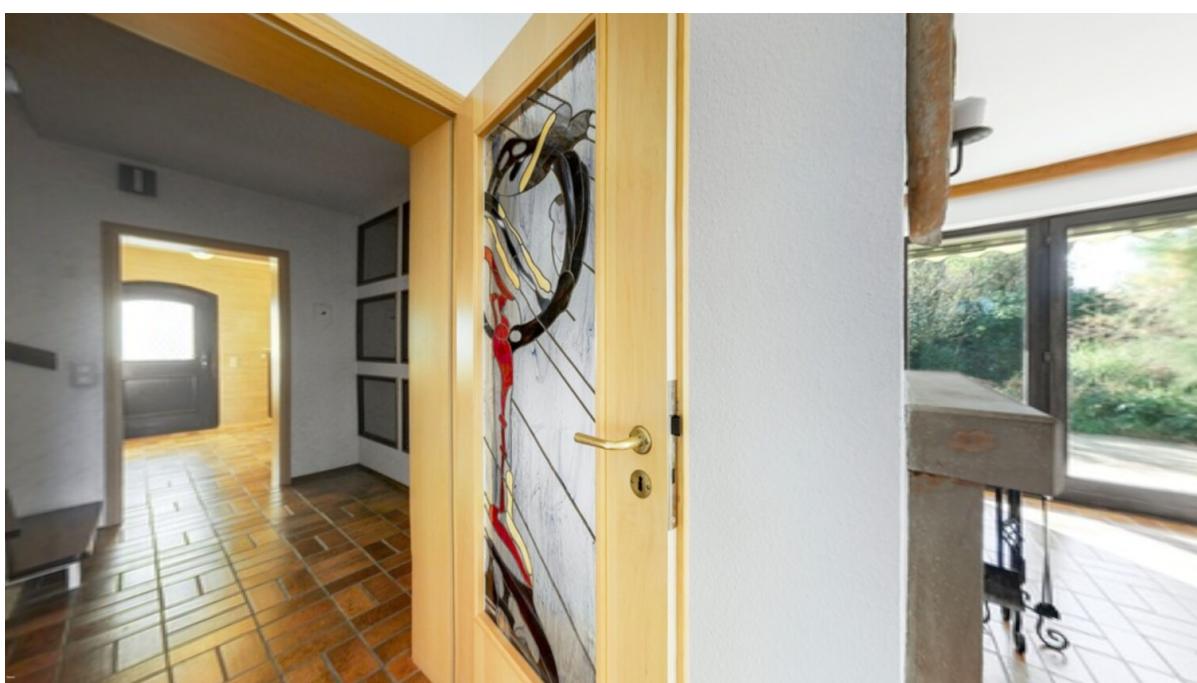
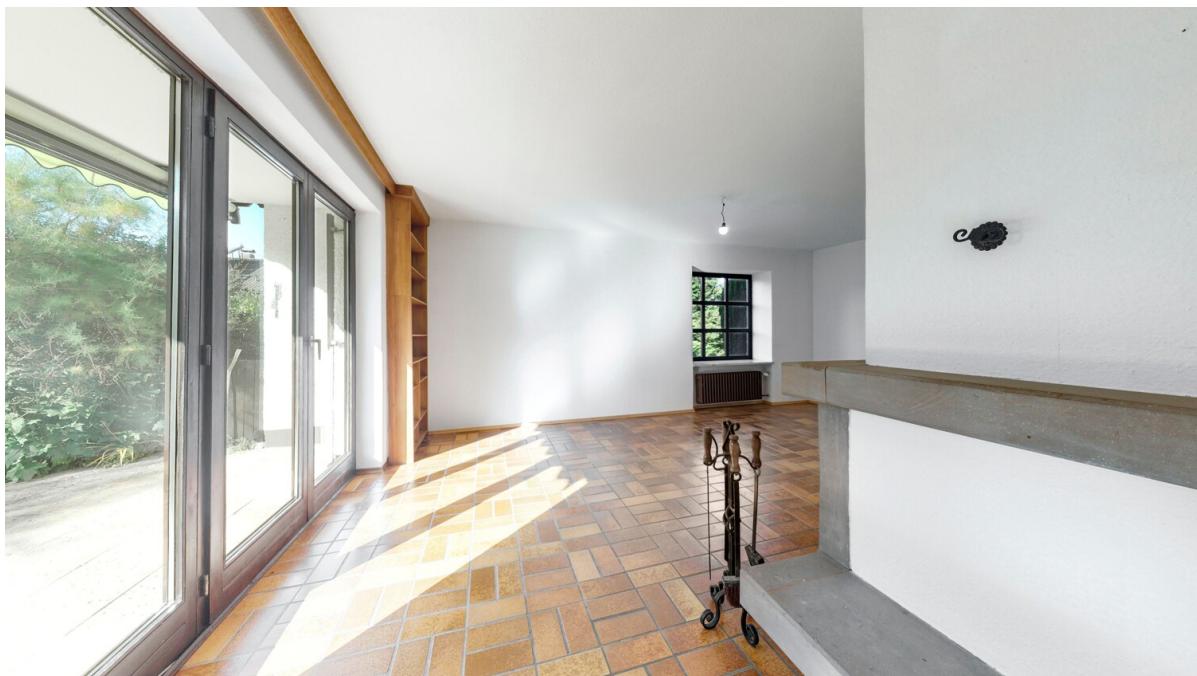
CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



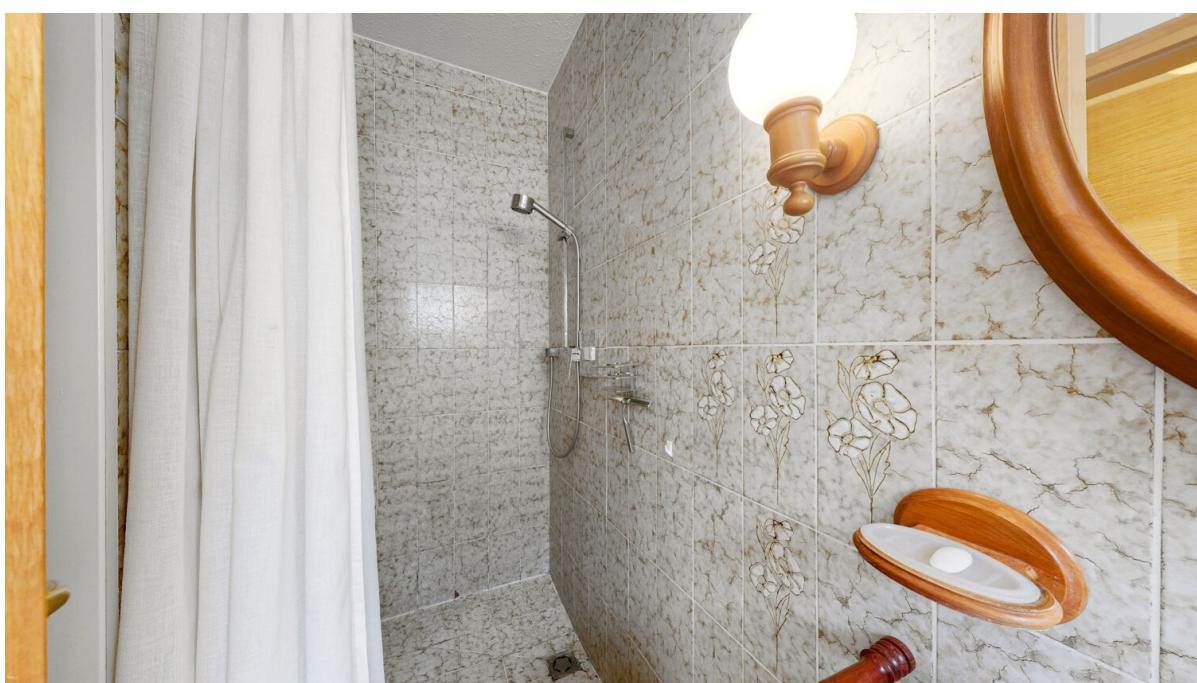
CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



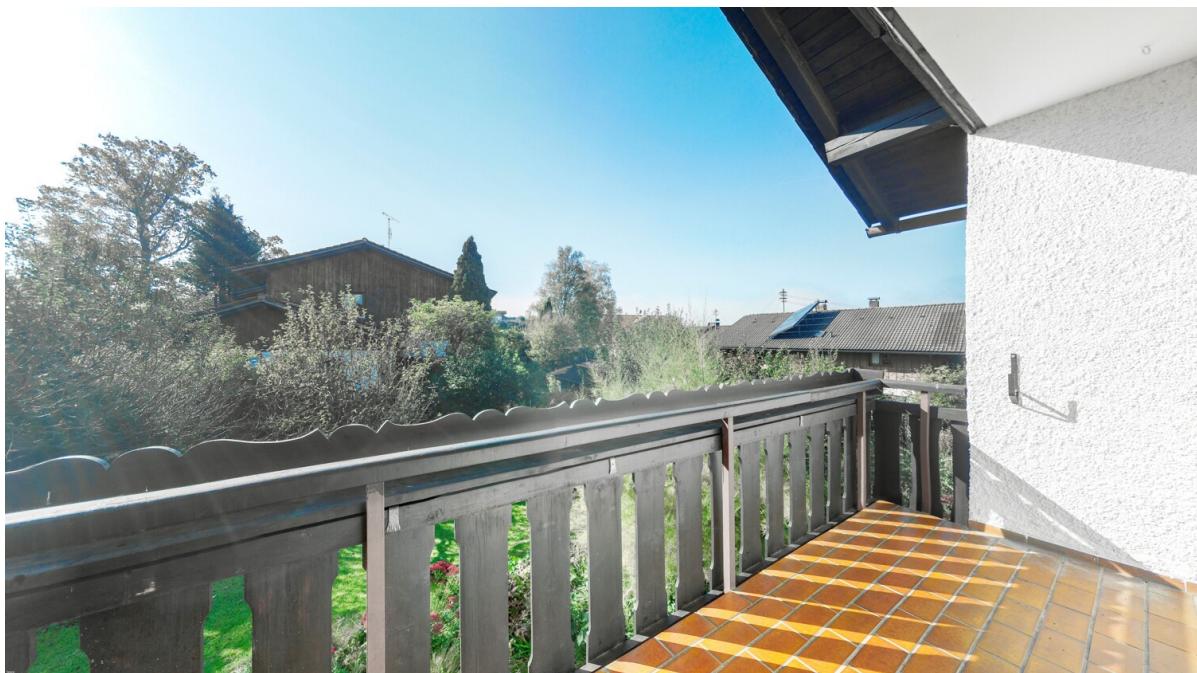
CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



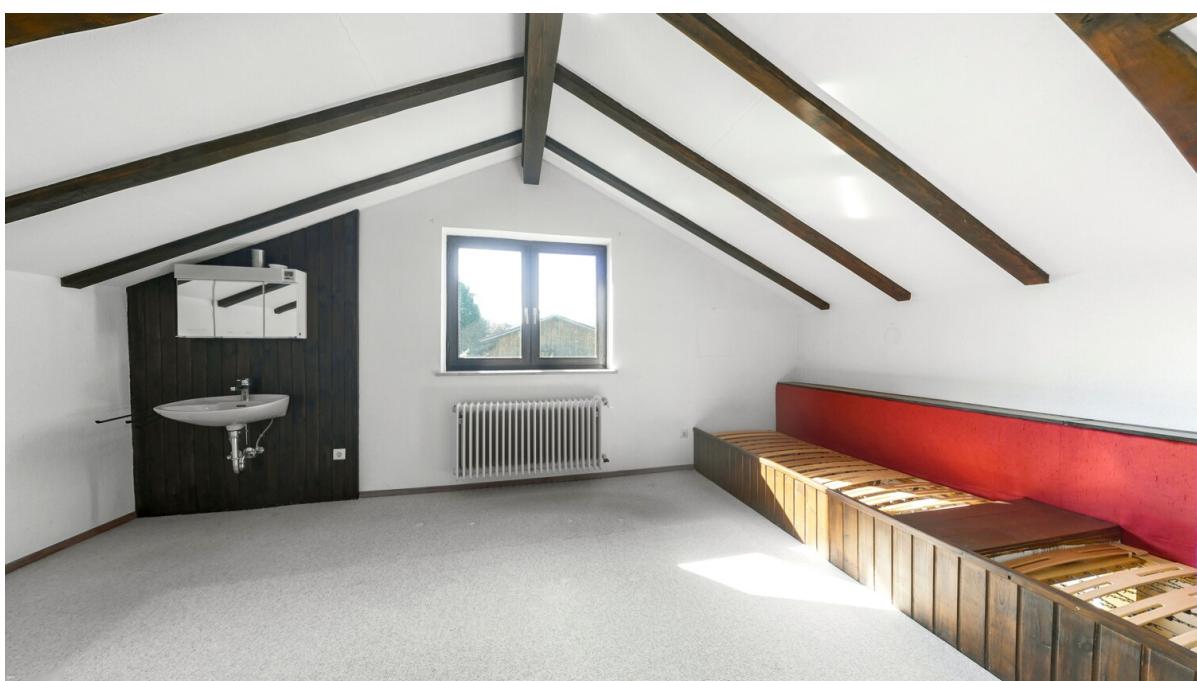
CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



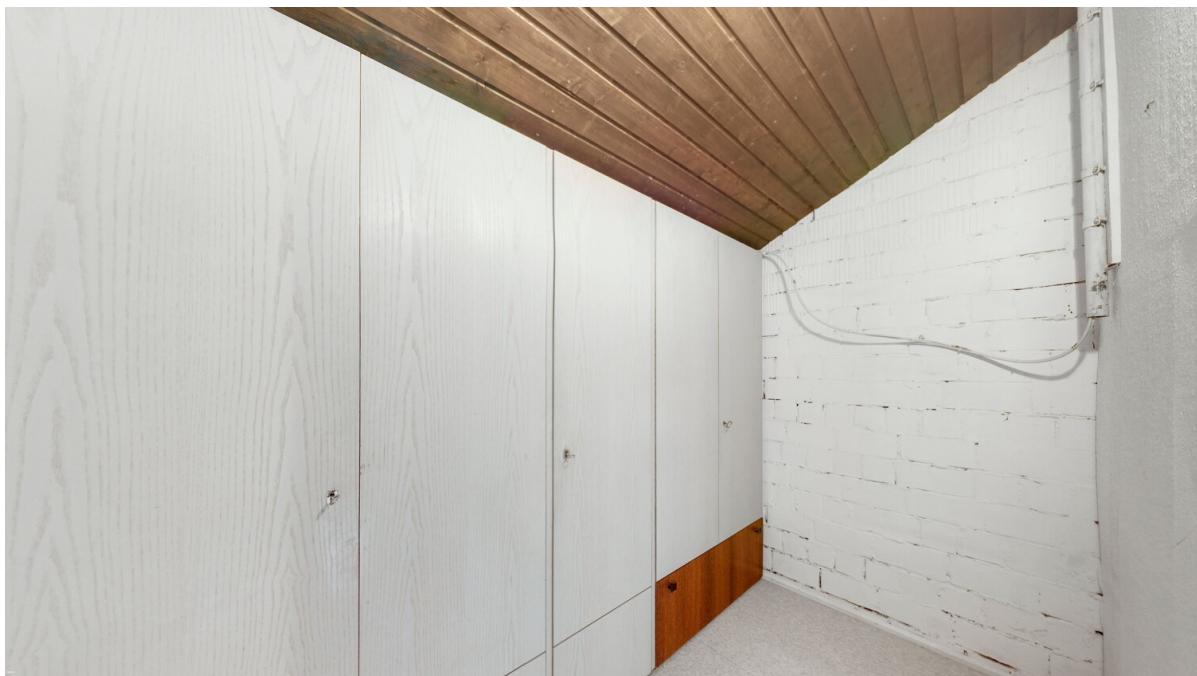
CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



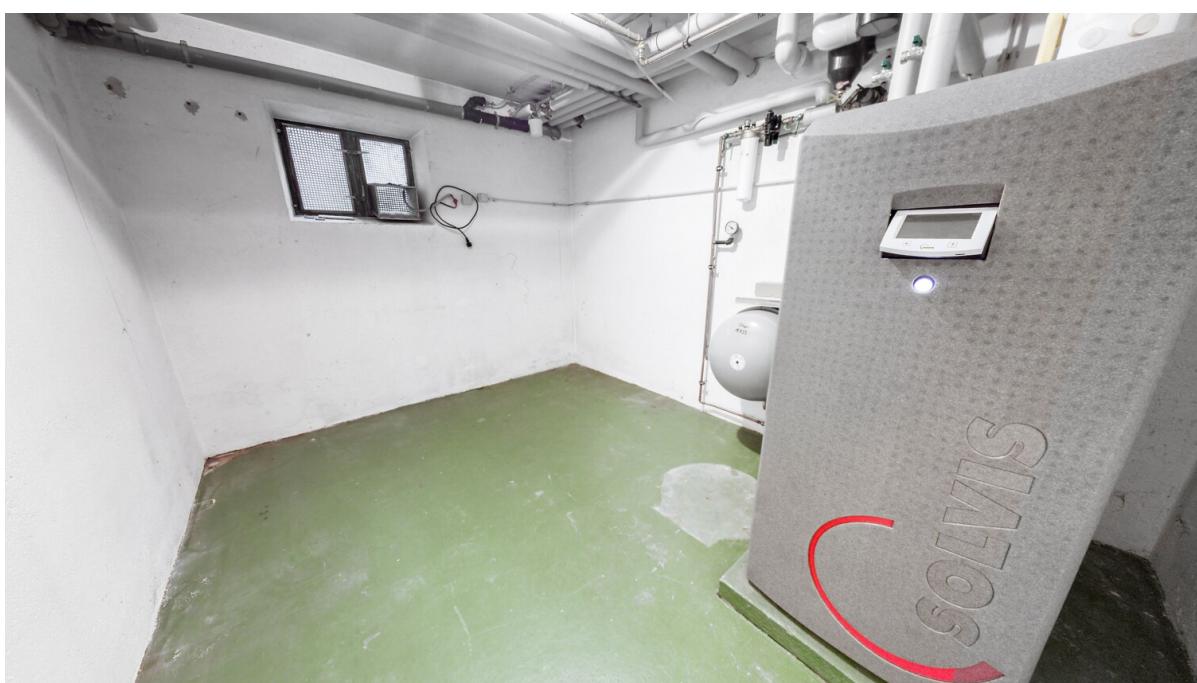
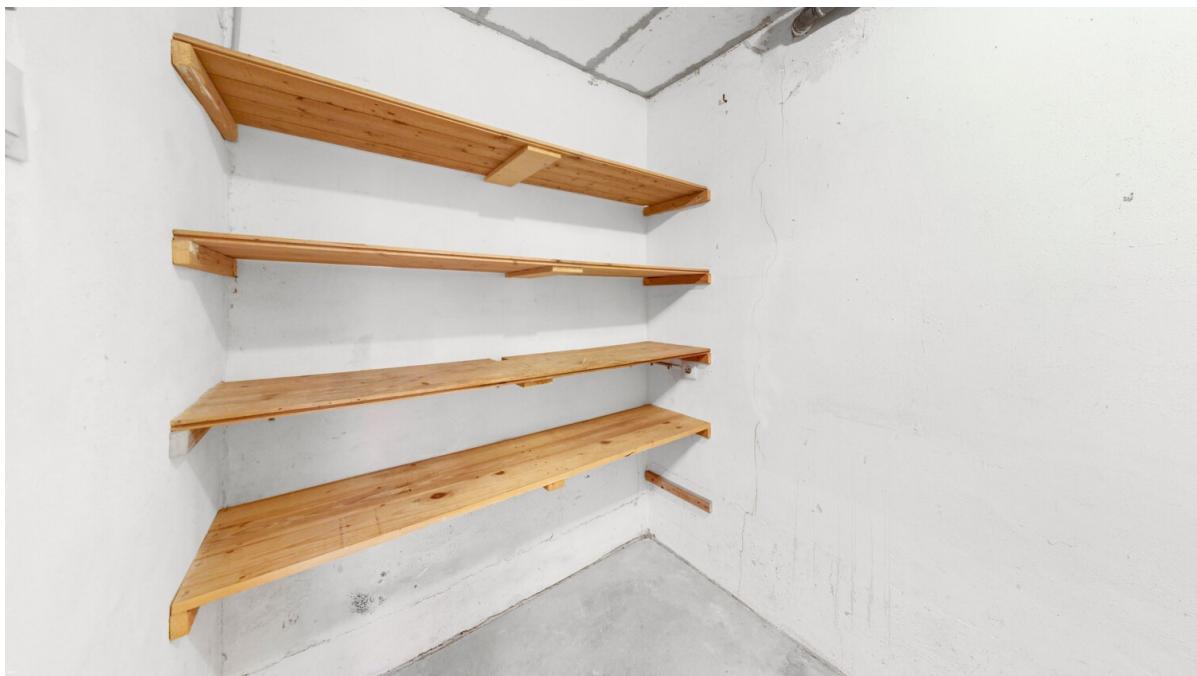
CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



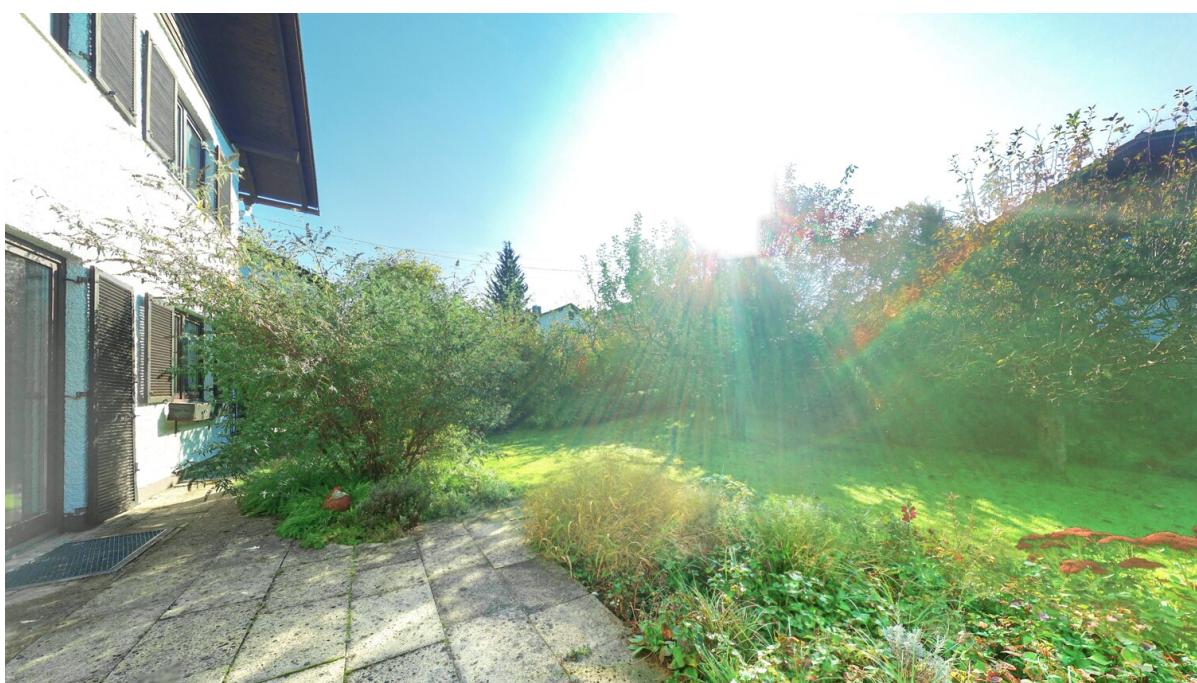
CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



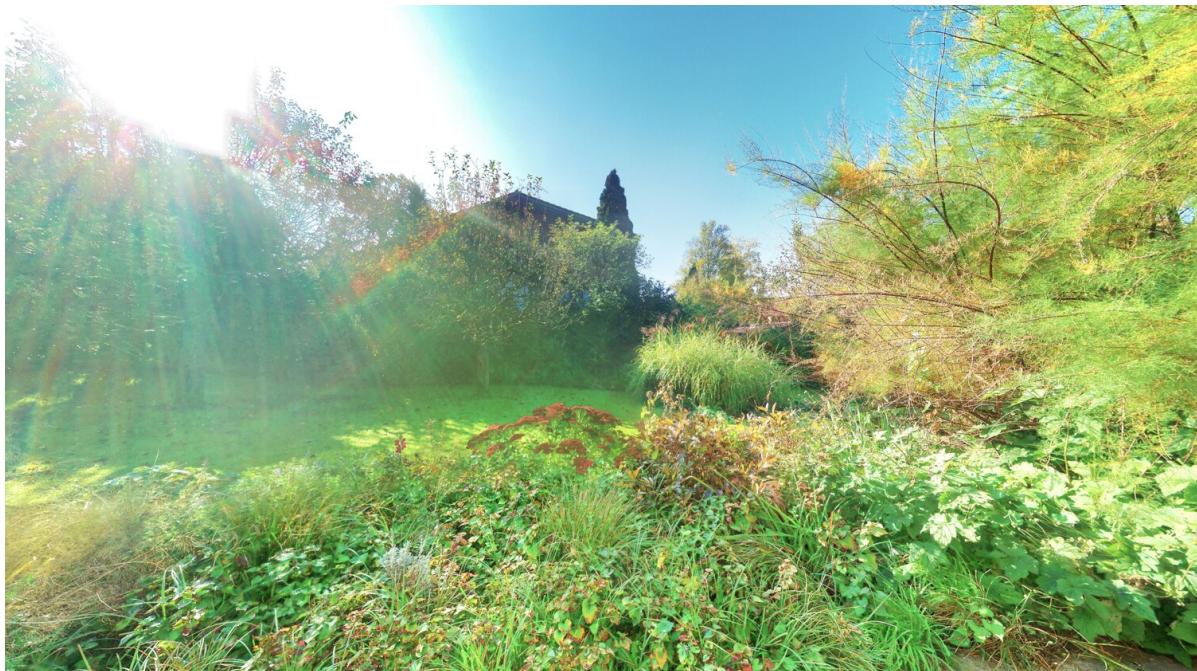
CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



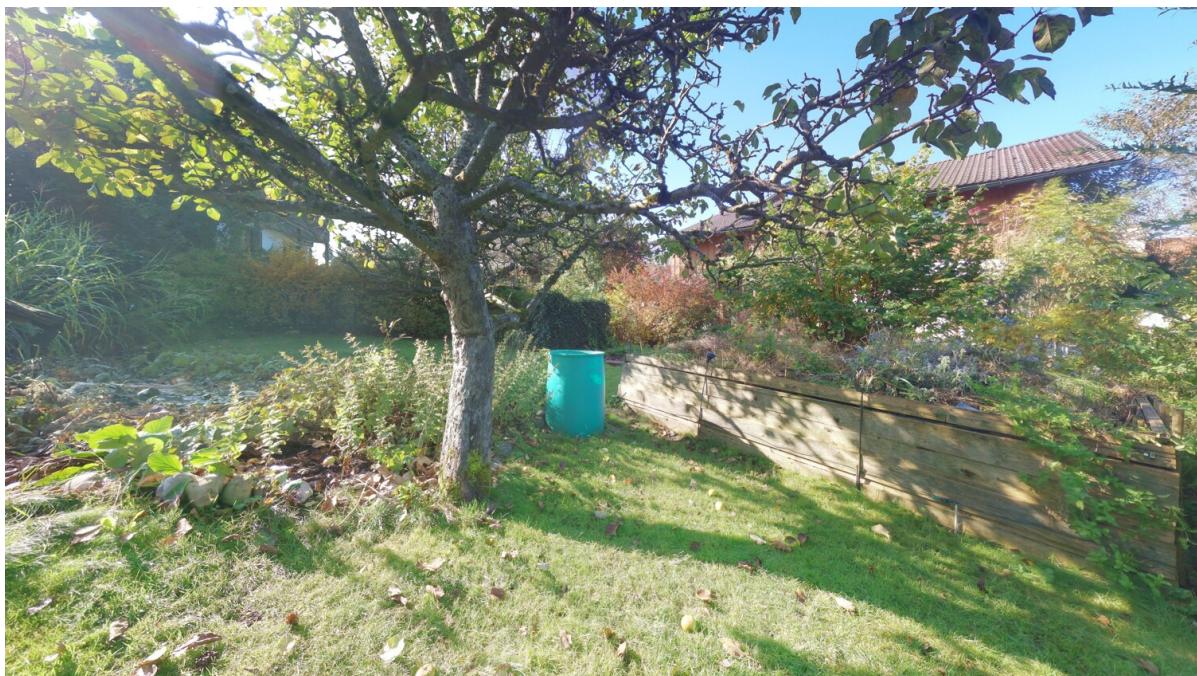
CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



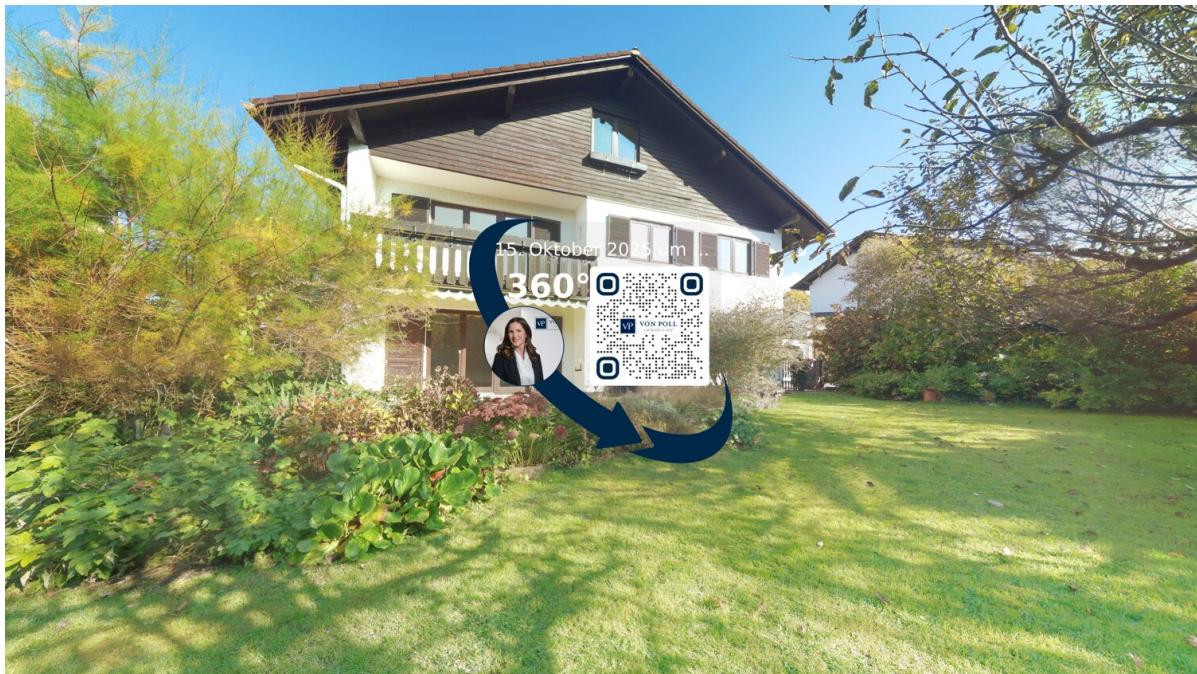
CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La propriété



**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSE 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.

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Soll-Zinsbindung  
3,49% p.a. gebundener Sollzins

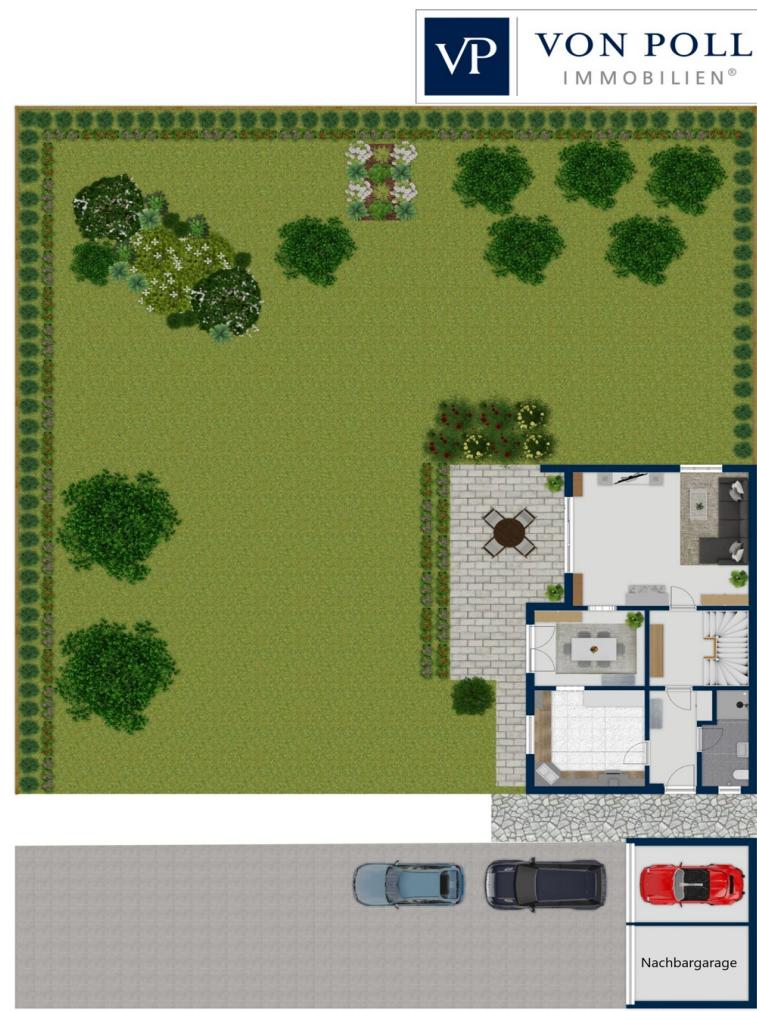
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand per 04.11.2023

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

CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf**

## Une première impression

Cette spacieuse maison jumelée, construite en 1978 et en excellent état, séduit par sa construction robuste et de grande qualité, typique de l'époque, son agencement bien pensé et son magnifique jardin clos, véritable havre de paix arboré. Elle comprend six pièces aux proportions harmonieuses, offrant un espace généreux pour une famille, un bureau à domicile ou tout autre mode de vie. La surface habitable (environ 170 m<sup>2</sup>) est répartie sur deux étages, plus un studio mansardé, complété par un sous-sol entièrement aménagé avec rangements et espace de loisirs. Dès l'entrée, on est immédiatement frappé par le confort et le bien-être des occupants. La pièce de vie centrale, salon/salle à manger avec accès direct à la terrasse, est le cœur de la maison. De grandes fenêtres inondent l'espace de lumière naturelle et offrent une vue imprenable sur le jardin paysager. La cheminée en briques, qui diffuse une chaleur agréable et crée une ambiance chaleureuse lors des journées plus fraîches, est un atout majeur. La cuisine, moderne et fonctionnelle, est équipée d'aménagements modernes et offre un bel espace de vie. Deux salles de bains baignées de lumière naturelle – l'une avec baignoire, l'autre avec douche – assurent un confort optimal au quotidien. À l'étage, quatre pièces supplémentaires offrent une grande flexibilité d'aménagement : chambres, chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. Toutes les pièces sont lumineuses et spacieuses. Le véritable atout de cette propriété est son magnifique jardin paysager. Au fil des décennies, un espace vert soigneusement aménagé, avec des arbres matures, des parterres fleuris et des coins intimes, a été créé sur le vaste terrain. Ici, vous pourrez vous ressourcer au contact de la nature, que ce soit pour un petit-déjeuner tranquille sur la terrasse ensoleillée, des jeux avec les enfants ou des soirées conviviales autour du barbecue. Grâce à la végétation dense et à l'environnement arboré, vous profiterez d'une intimité maximale. Ce jardin est un véritable paradis pour les amoureux des plantes et un prolongement précieux de l'espace de vie durant les beaux jours.

**CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf**

## Tout sur l'emplacement

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 ausgebauten 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 Münchener Umland – ideal für alle, die ländliche Ruhe und dennoch gute Erreichbarkeit schätzen.

**CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25289025 - 82549 Königsdorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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