

Königsdorf

Wohnen mit Zukunft – Zweifamilienhaus im Herzen von Königsdorf

CODE DU BIEN: 26289010



PRIX D'ACHAT: 1.090.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 528 m²

CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

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

CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26289010
Surface habitable	ca. 221 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1996

Prix d'achat	1.090.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	151.80 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

La propriété



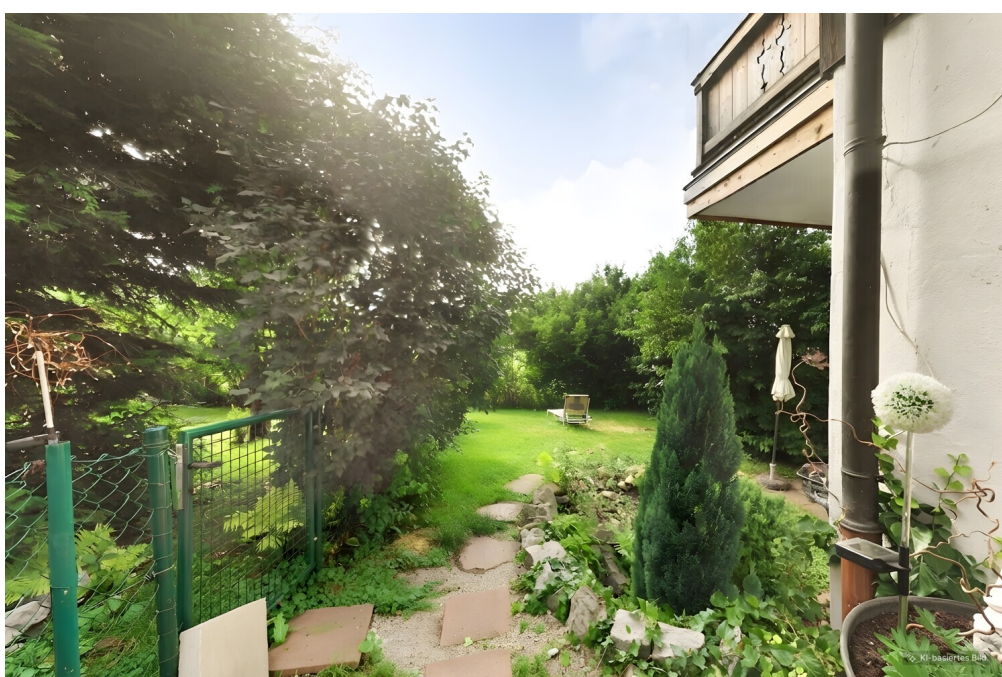
CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

La propriété



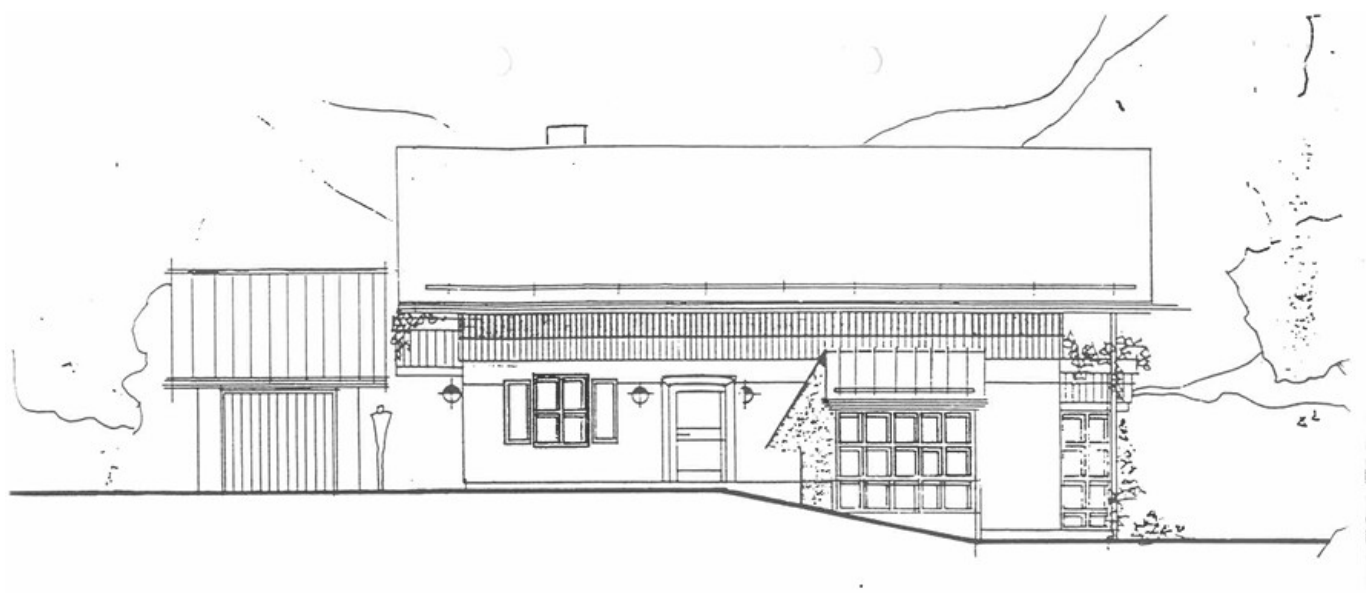
CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

La propriété



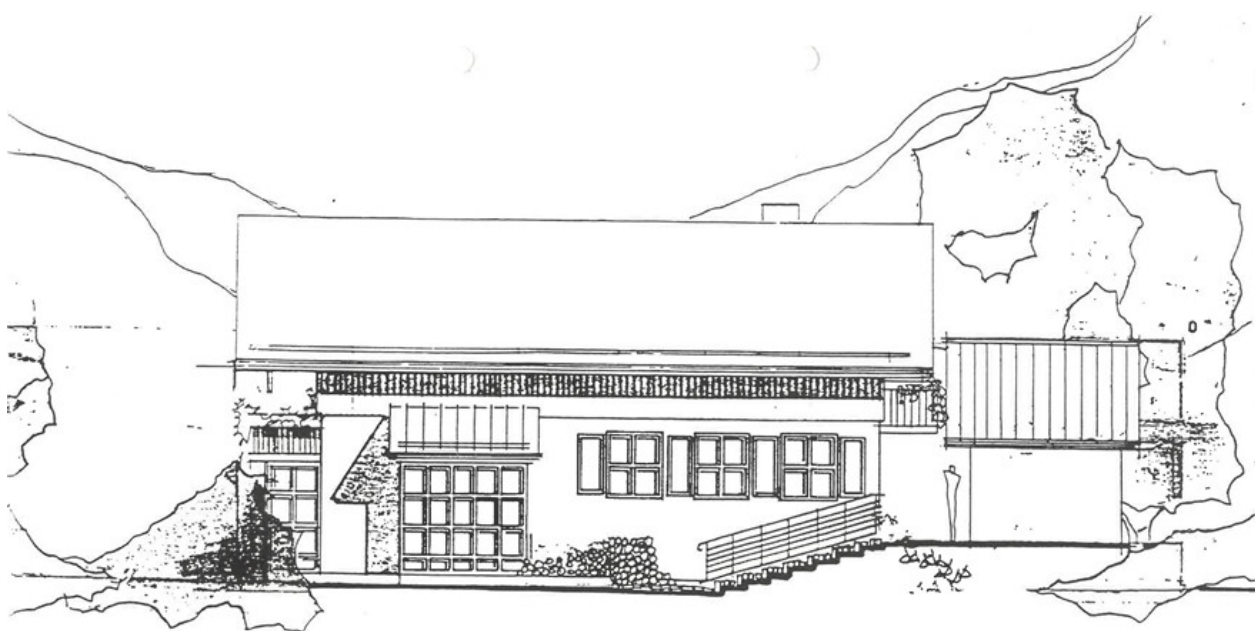
CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

Plans d'étage



© 2023 VON POLL IMMOBILIEN



Kopierplan, nicht maßstäblich



Kapazitätsgrenze, nicht marktfähig



Repräsentation, nicht maßstabstreu

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: 26289010 - 82549 Königsdorf

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26289010 - 82549 Königsdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26289010 - 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

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

www.von-poll.com