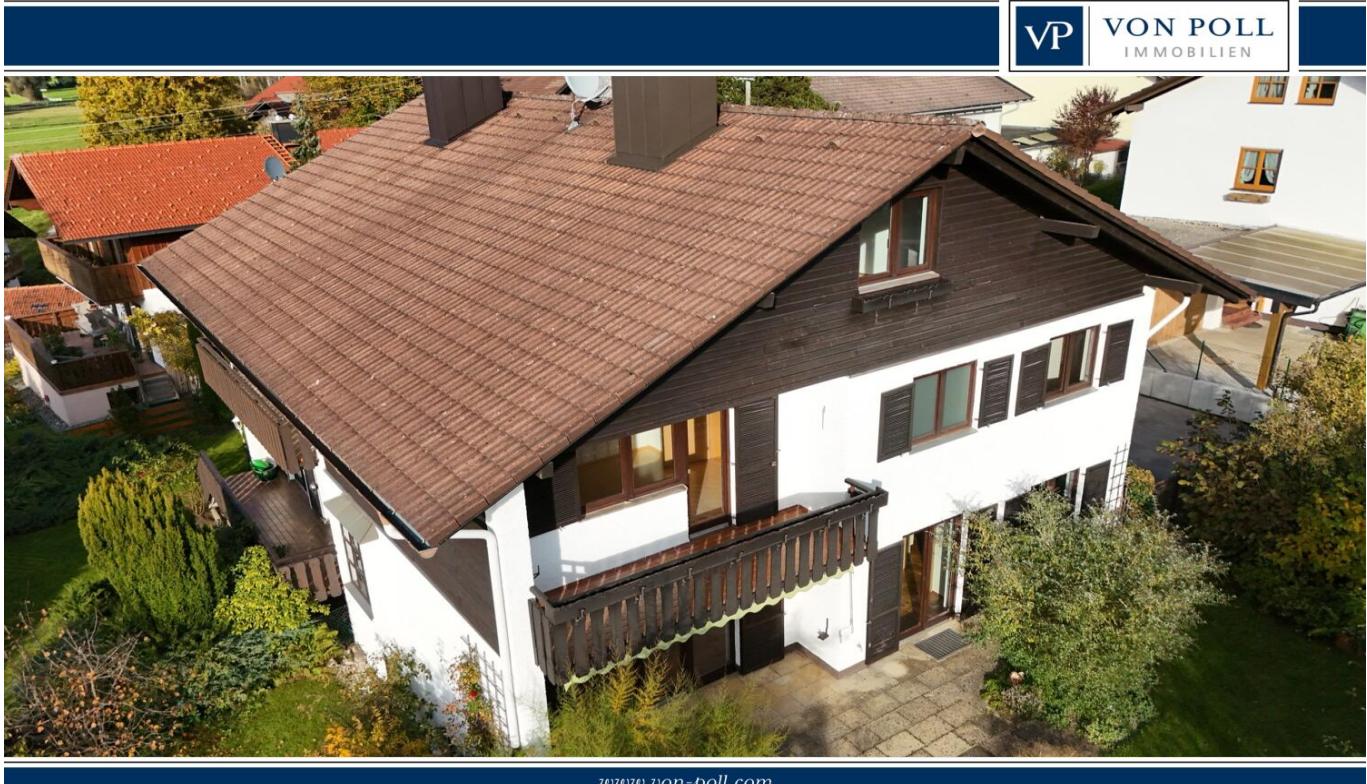


Königsdorf

## Idylle pur: Doppelhaushälfte mit Traumgarten zum Verlieben

????????? ??????????: 25289025



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

????? ??????: 880.000 EUR • ??????????: ca. 172 m<sup>2</sup> • ????????: 6 • ?????? ????: 710 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25289025
???????????	ca. 172 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	6
?????????? ????	5
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1978
????? ??????????????	1 x ??????

????? ????????	880.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2000
???????????	???????
???????????????????	ca. 109 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ????, ?????, ???????????????, ???????, ????????

????????? ??????????: 25289025 - 82549 Königsdorf

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????? ????????	?????? ????????	186.40 kWh/m²a
	???????		
???????????????	30.09.2035	???????????	F
???????????????????		???????????	
???????????		???????????	
		???????????	2023
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ??????



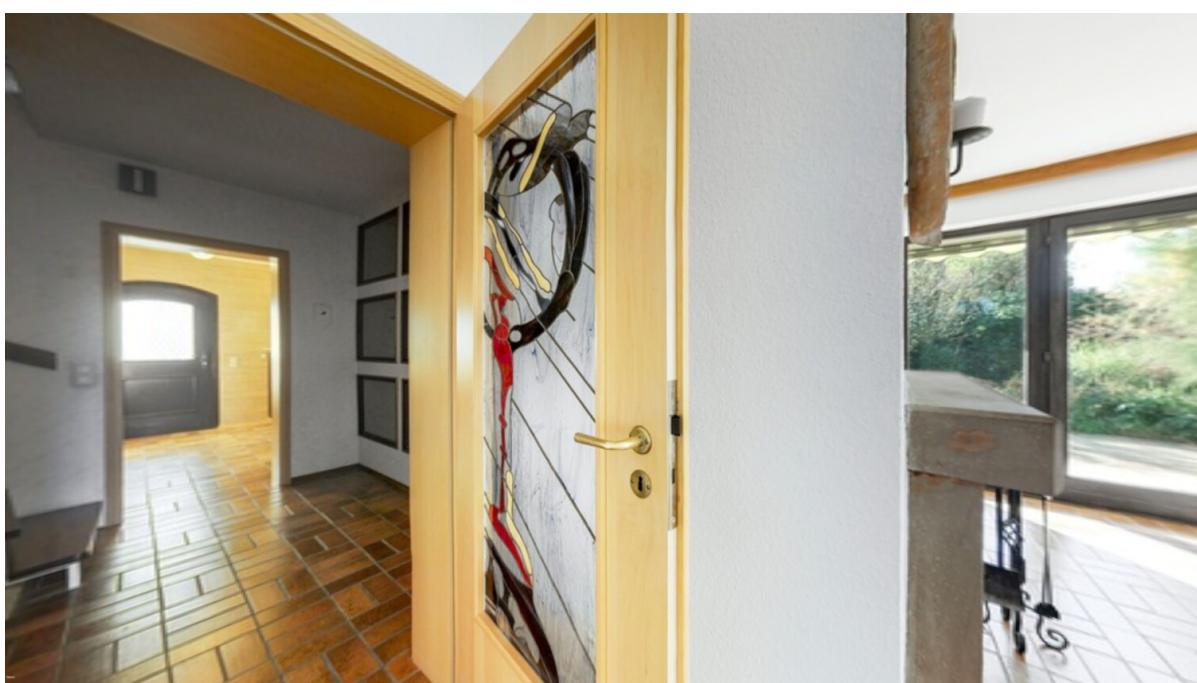
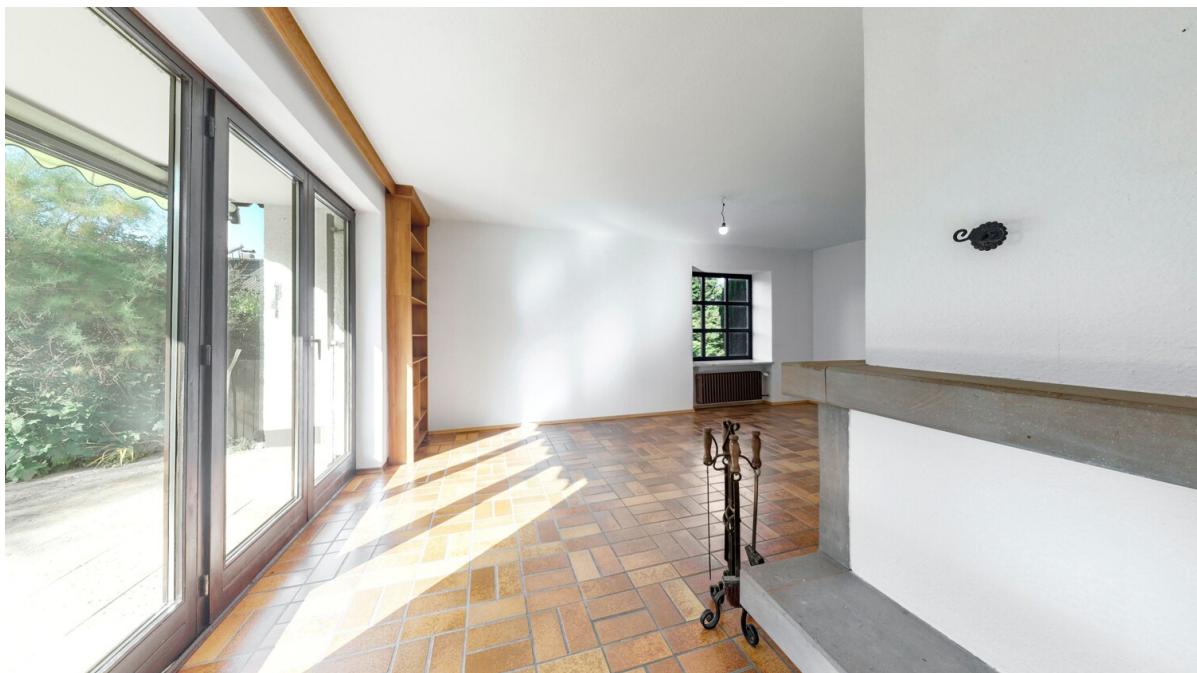
???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ??????



???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ??????



???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ??????



???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ??????



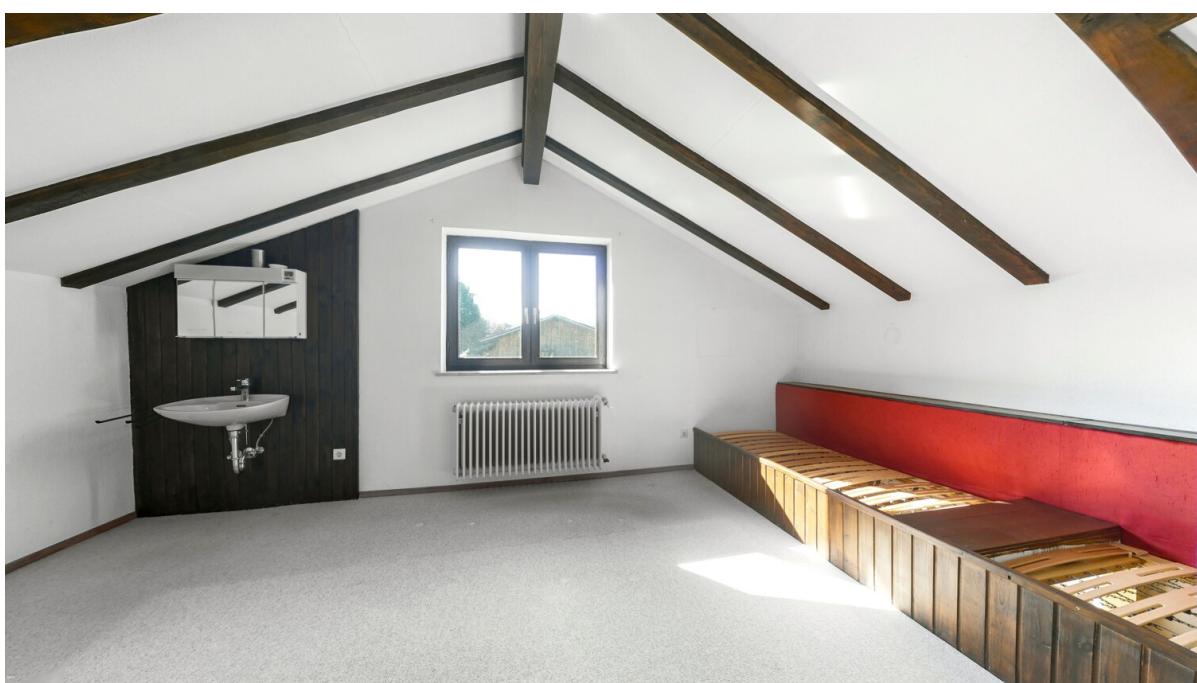
???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ???????



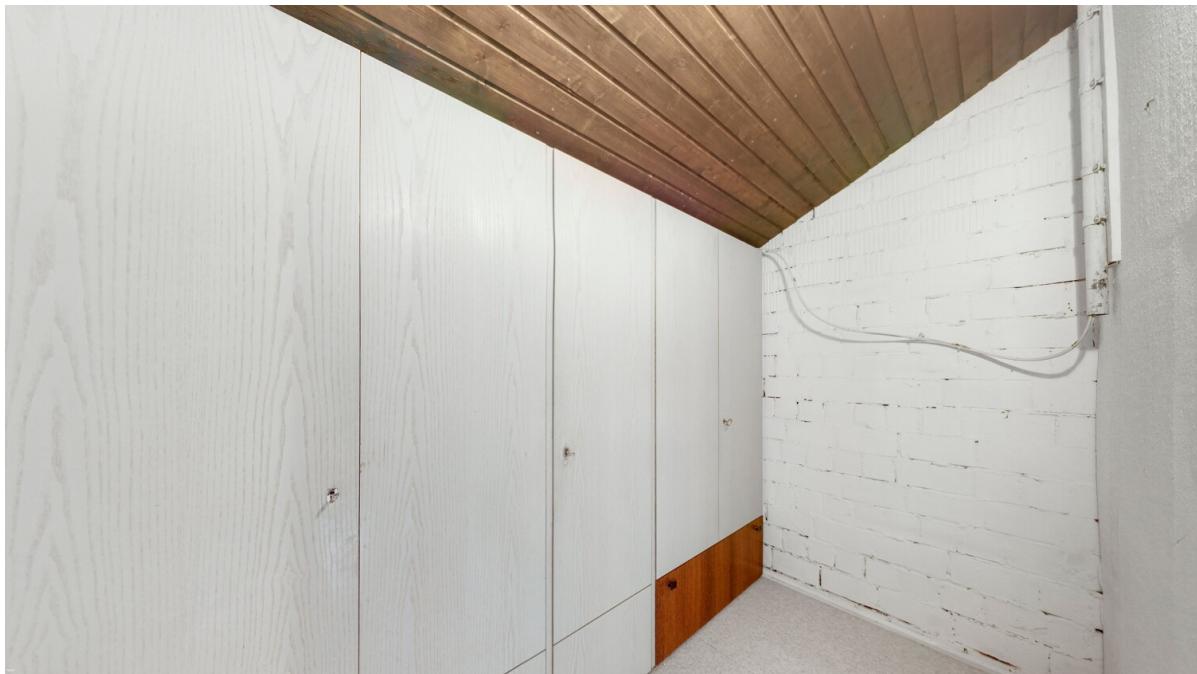
???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ??????



???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ???????



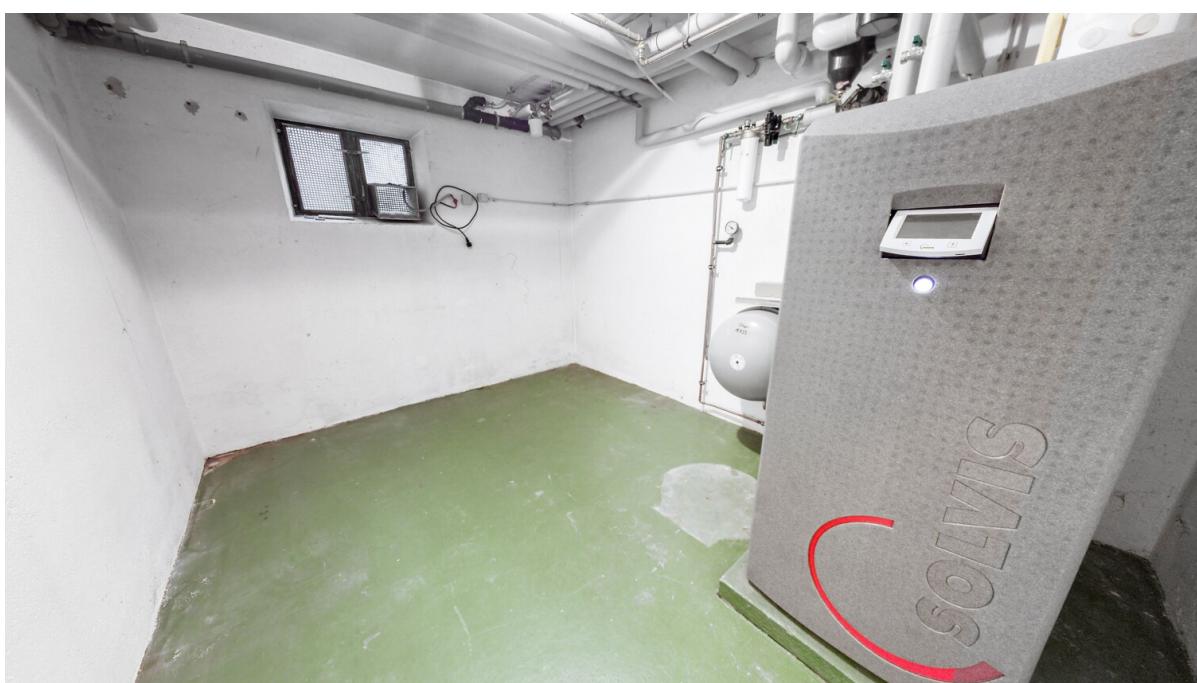
???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ???????



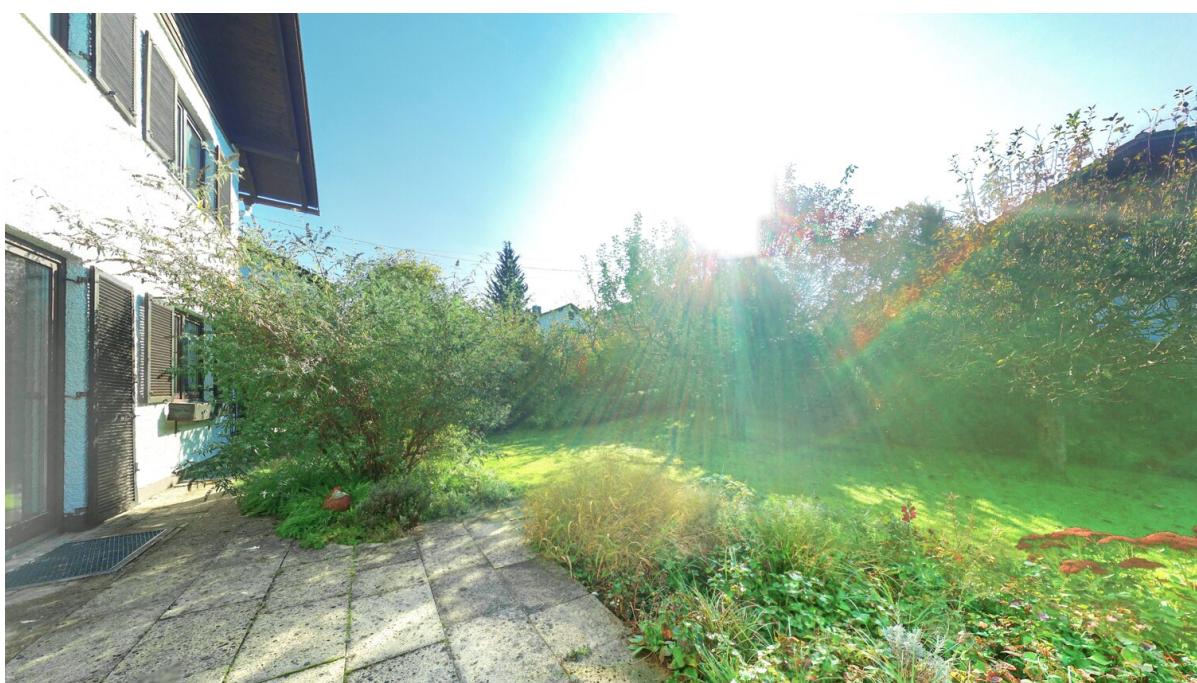
???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ???????



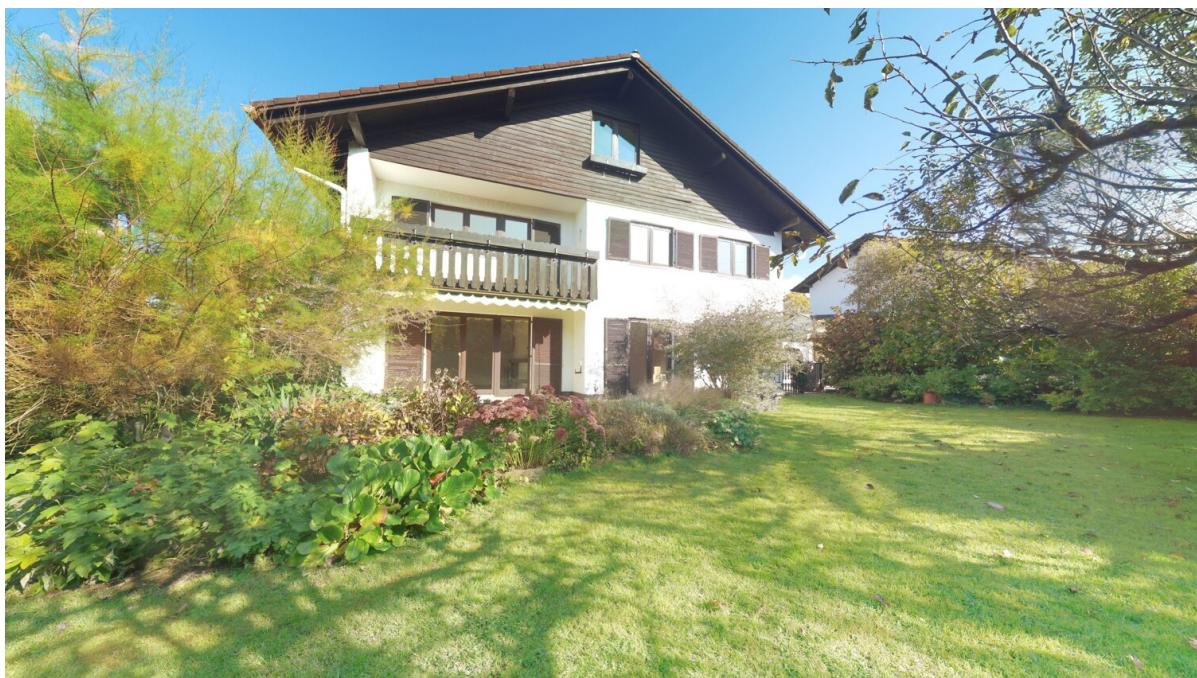
???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ??????



???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ??????



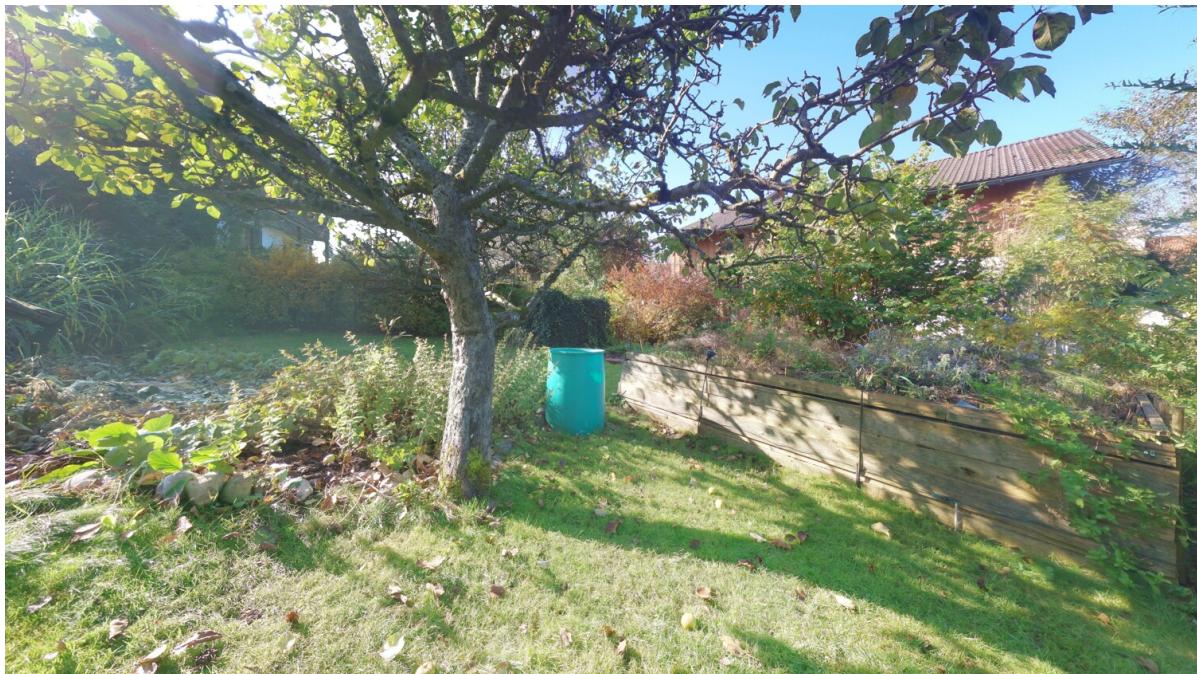
???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ??????



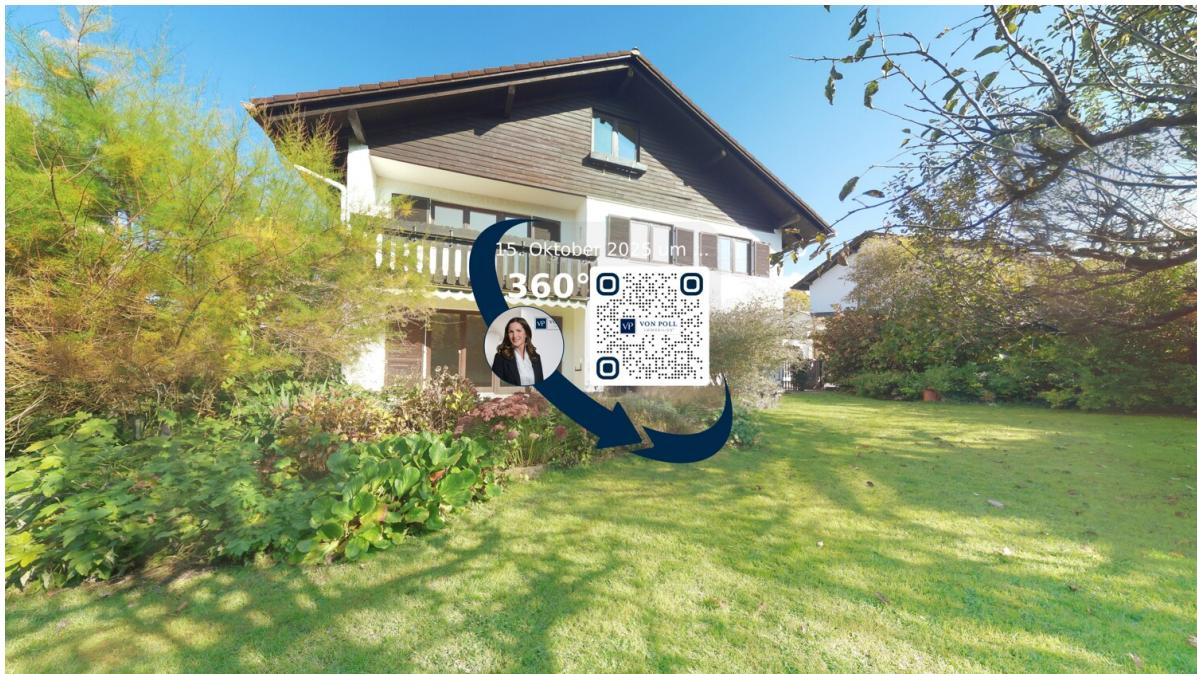
???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ??????



???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ??????



???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

?? ???????



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.

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

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindung  
3,49% p.a. gebundener Sollzins

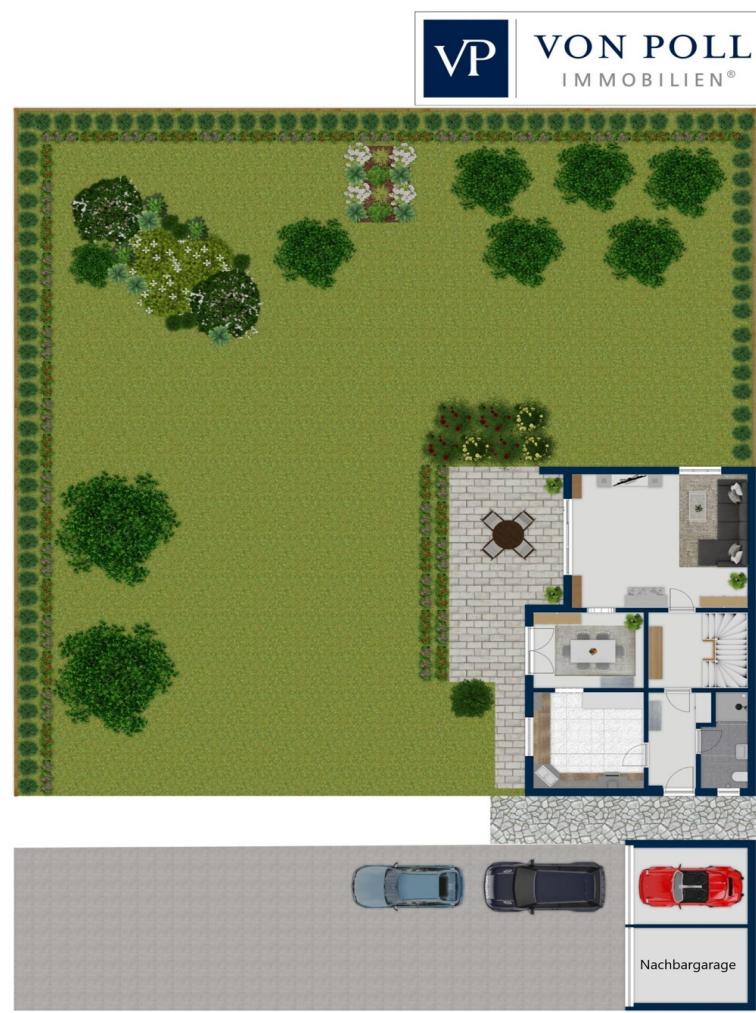
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand per 04.11.2023

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

???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

???????



VON POLL  
IMMOBILIEN®

VON POLL  
IMMOBILIEN®





???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

## ??? ????? ????????

Diese großzügige und gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1978 besticht durch ihre solide, bauzeittypisch hochwertige Bauweise, ihren durchdachten Grundriss sowie einen traumhaften, kaum einsehbaren Garten, der mit seiner üppigen Bepflanzung eine Oase der Ruhe bietet.

Das Haus verteilt sich auf insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer und bietet damit ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte. Die großzügige Wohnfläche (ca. 170 m<sup>2</sup>) verteilt sich über zwei Etagen zzgl. einem Dachstudio, ergänzt durch einen voll nutzbaren Kellerbereich mit zusätzlichem Stauraum und Hobbyflächen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der gepflegte Zustand und die behagliche Wohnatmosphäre spürbar. Der zentrale Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse ist das Herzstück des Hauses. Großflächige Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick frei auf den beeindruckend angelegten Garten. Besonders hervorzuheben ist der gemauerte Kamin, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine einladende Atmosphäre sorgt.

Die Küche verfügt über eine sehr schöne und moderne Einbauküche, ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz. Zwei Tageslichtbäder – eines mit Badewanne, das andere mit Dusche – sorgen für Komfort im Familienalltag.

Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Alle Räume sind lichtdurchflutet und gut proportioniert.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der herrlich eingewachsene Garten. Auf dem großzügigen Grundstück wurde über Jahrzehnte eine liebevoll angelegte Grünanlage mit altem Baumbestand, gepflegten Beeten und geschützten Rückzugsarten geschaffen. Hier erleben Sie Natur pur – sei es beim gemütlichen Frühstück auf der Sonnenterrasse, beim Spielen mit Kindern oder bei abendlichen Stunden am Gartengrill.

Dank der dichten Bepflanzung und dem gewachsenen Umfeld genießen Sie maximale Privatsphäre. Dieser Garten ist nicht nur ein Paradies für Gartenliebhaber, sondern auch eine wertvolle Erweiterung des Wohnraums in der warmen Jahreszeit.

???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

????????????? ??? ??????

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.

???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

## ??? ??? ??? ????????

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

???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

## ????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25289025 - 82549 Königsdorf

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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