

Lenggries

## Ein idyllisches Zuhause in Lenggries: Ihr Traumhaus für die ganze Familie

????????? ??????????: 25289027

Neuvorstellung



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

???? ??????: 1.300.000 EUR • ??????????: ca. 196 m<sup>2</sup> • ??????: 9.5 • ?????? ????: 1.054 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25289027 - 83661 Lenggries

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ??? ??????

|                              |                     |                 |                                                                                       |
|------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????           | 25289027            | ???? ?????      | 1.300.000 EUR                                                                         |
| ??????????                   | ca. 196 m²          | ?????           | ??????????                                                                            |
| ????? ??????                 | ????????????? ????? | ??????????????? | ???????????????                                                                       |
| ????????                     | 9.5                 | ???????????     | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????? ???<br>?????????? | 5                   | ????????        | ???????                                                                               |
| ??????????                   | 3                   | ?????????????   | ????????                                                                              |
| ????? ????????????           | 1957                | ????????        | ????????, WC                                                                          |
| ?????? ?????????????         | 2 x ??????          | ?????????????   | ?????????????, ??????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????, ?????????           |

???????? ?????????: 25289027 - 83661 Lenggries

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                                | 441.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 28.05.2034            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | H              |
| ????? ???????????                                  | ???????????           | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1957           |

???????? ?????????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ?????????



??????? ?????????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ????????



???????? ?????????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ????????



??????? ???????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ???????



???????? ?????????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ?????????



??????? ???????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ???????



???????? ??????????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ?????????



???????? ?????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ???????



??????? ?????????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ????????



??????? ???????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ????????



??????? ?????????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ????????



??????? ???????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ????????



??????? ???????: 25289027 - 83661 Lenggries

?? ????????



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.**

Blancor aufweisen  
Hans Böckler  
GUTEN MITTAG

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag  
von 350.000 €

**3,56% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsoberbindung  
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 02.10.2025

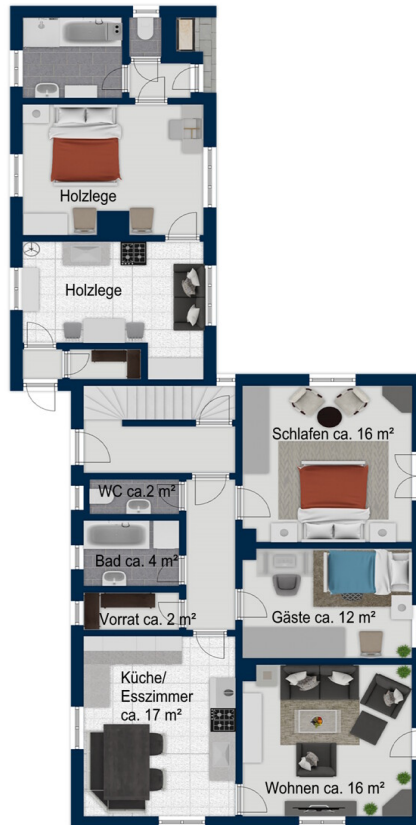
[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

??????? ?????????: 25289027 - 83661 Lenggries

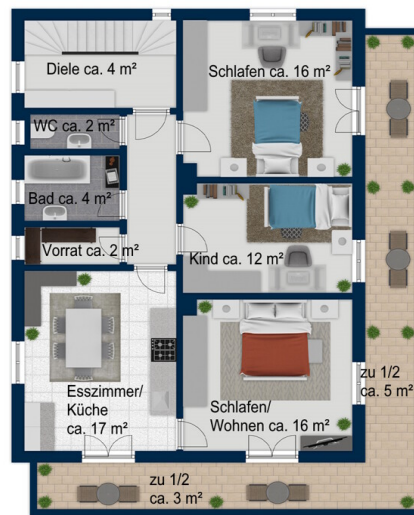
???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25289027 - 83661 Lenggries

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

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957 erstrahlt in einem liebevoll gepflegten Zustand und liegt in einer wunderbar familienfreundlichen Umgebung. Das großzügige Anwesen wird von einer weiten umlaufenden Grünfläche umgeben. Dies lädt zu unzähligen Freizeitaktivitäten im Freien ein und ist ein Paradies für Kinder und Erwachsene gleichermaßen. Die gemütliche Terrasse bietet sich mit Ihrem urigen Charme ideal für gemeinsame Abende mit Ihren Freunden und Ihrer Familie an.

In der idyllischen Region Lenggries, einem beliebten Ferienort in Bayern, finden Sie das perfekte Zusammenspiel von Ruhe und Natur. Die ländliche Umgebung verleiht diesem Haus eine gemütliche und einladende Atmosphäre, die sich ebenso für Mehrgenerationen-Haushalte ideal anbietet. Hier kann die ganze Familie zusammenkommen und die gemeinsame Zeit genießen. Ein herausragendes Highlight ist der atemberaubende Panoramablick, der sich von der sonnigen Terrasse und den charmanten Balkonen bietet.

Die vielfältige Raumaufteilung gibt der ganzen Familie die Möglichkeit Platz für jeden einzelnen zu finden. Zudem könnten Sie auf jeder Etage selbständig Leben. Hierfür finden bereits vorinstallierte Küchenanschlüsse und voll ausgestattete Badezimmer vor. Das erste Obergeschoss wurde kürzlich im Landhausstil renoviert. Des weiteren sind alle Stockwerke unter sich abzuschließen. Dies führt zur einer angenehmen Privatsphäre. Zudem eignet sich das Anwesen dank der sonnigen Lage auch hervorragend als Ferienhaus, um dem Alltagsstress zu entfliehen und erholsame Tage in der wunderschönen Natur und Ruhe zu verbringen. Die friedliche und naturnahe Lage ist perfekt für alle, die die malerische bayerische Idylle in vollen Zügen genießen möchten.

Die geräumige, unterkellerte Garage, die ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge bietet rundet das Ensemble ab. Zusätzlich gibt es auf dem Grundstück ein ausgebautes Nebengebäude, das Sie frei nach Ihrer Vorstellungen gestalten und nutzen können. Dieses wurde als Holzlege genehmigt und wird nicht in der Wohnfläche angerechnet.

Dieses bezaubernde Haus vereint auf perfekte Weise den gemütlichen Landhausstil. Die ruhige Lage, die idyllische Umgebung von Lenggries und die großzügige Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem traumhaften Zuhause für Naturliebhaber, Familien, Mehrgenerationen oder zum Traum eines Feriendomizils. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam glückliche Momente zu erleben und die Vorzüge eines harmonischen Familienlebens zu genießen.

??????? ???????: 25289027 - 83661 Lenggries

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

Lenggries ist eine malerische Gemeinde im bayerischen Oberland, die für ihre spektakuläre Lage am Fuße der Alpen und ihre einladende Atmosphäre bekannt ist. Eingebettet zwischen Berggipfeln, Wäldern und klaren Gebirgsbächen bietet Lenggries eine unvergleichliche Kulisse für Naturliebhaber und Erholungssuchende gleichermaßen.

Die Gemeinde besticht durch ihre traditionelle bayerische Architektur und ihre gepflegten Ortszentren, die mit historischen Gebäuden und gemütlichen Gaststätten gespickt sind.

Lenggries bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Im Sommer kann man wandern und Rad fahren oder Wassersport auf den vielen Gebirgsseen betreiben. Die Wanderwege und Kletterrouten bieten dabei eine beeindruckende Aussicht auf die Alpenlandschaft. Im Winter bieten die umliegenden Skigebiete gut präparierte Pisten und Loipen, die für Skifahrer und Langläufer gleichermaßen geeignet sind und innerhalb von fünf Minuten mit dem Auto erreichbar sind.

Zudem verfügt Lenggries über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Geschäften, Restaurants und anderen Einrichtungen, die das tägliche Leben erleichtern. Die Nähe zu größeren Städten wie München, das mit dem Auto in ca. einer Stunde zu erreichen ist, bietet zusätzlichen Zugang zu kulturellen Veranstaltungen und beruflichen Möglichkeiten.

Insgesamt ist Lenggries ein wundervoller Ort zum Leben, der die perfekte Balance zwischen der beeindruckenden Schönheit der Natur, dem reichen kulturellen Erbe Bayerns und zeitgemäßem Komfort findet. Hier kann man die Ruhe der alpinen Landschaft genießen, gleichzeitig aber auch von den Vorzügen eines gut entwickelten Ortes profitieren.

??????? ???????: 25289027 - 83661 Lenggries

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 441.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ???????: 25289027 - 83661 Lenggries

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

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

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)