

Lenggries

Gyönyöru ikerház Lenggriesben

VP azonosító: 25289013

www.von-poll.comVÉTELÁR: 885.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 462 m²

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Áttekintés

VP azonosító	25289013
Hasznos lakótér	ca. 230 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	885.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 140 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.04.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	189.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



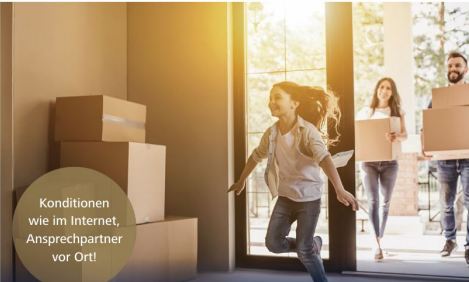
VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



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.

 **Rechnet effizienter
Für Sie**

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettokreditrahmenbetrag
von 750.000 €

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

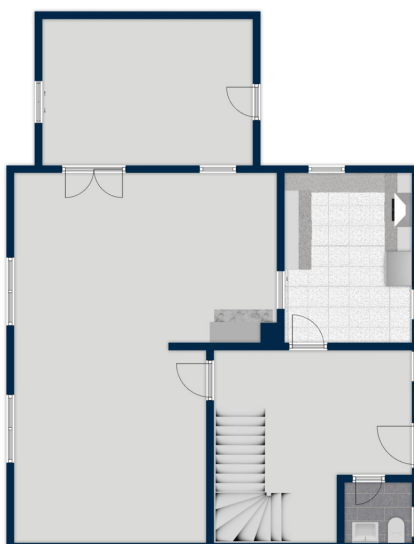
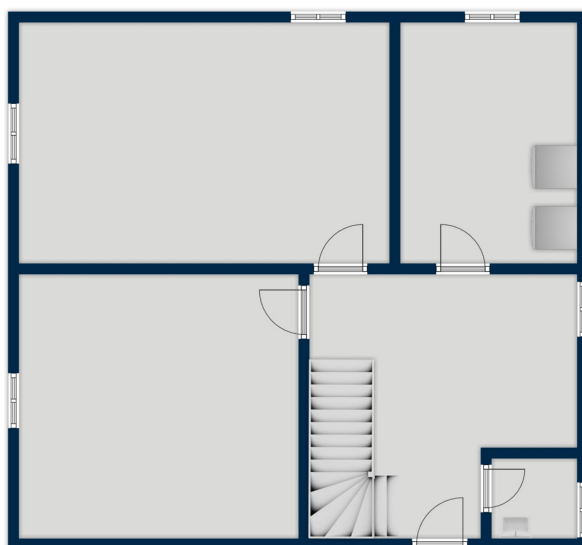
Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

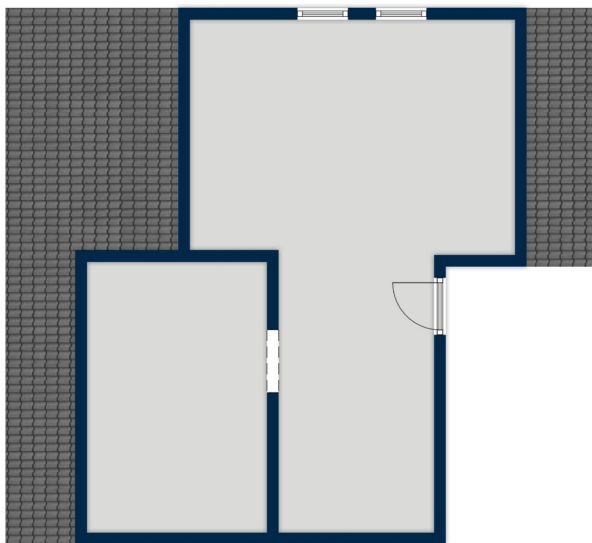
Stand per 04.11.2025

www.von-poll-finance.com

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az első benyomás

Ez a gondosan karbantartott, masszívan épült ikerház a csendes lakókörnyezetet a kényelmes hozzáféréssel ötvözi – ideális azok számára, akik értékelik a rövid távolságokat és a nyugodt környezetet. Gondosan megtervezett és három szinten elosztott, bőséges helyet kínál az egész család számára. Belépéskor egy világos bejárat fogadja, hívogató eloszobával. A földszinten a világos nappali és étkező bontakozik ki, nagy ablakokkal és közvetlen hozzáféréssel a napsütötte teraszhoz és a gyönyörűen parkosított kerthez. Itt maga mögött hagyhatja a mindennapokat – akár a szabadban reggelizik, akár pihentető estét tölt családdal és barátokkal. A konyha különálló, funkcionálisan kialakított, és ideális feltételeket kínál a kulináris alkotásokhoz. A földszintet tökéletesen kiegészíti egy vendég-WC. Az első emeleten több arányos hálósoba várja, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, szülői hálósobaként vagy irodaként. A tágas, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba biztosítja a nap kényelmes kezdetét. További fénypont az átalakított tetőtér: Itt további lakótér áll rendelkezésre, amely ideálisan alkalmas dolgozószobának, tinédzser szobának vagy hangulatos vendégszobának. Az alagsor is lenyűgöző tágasságával: A nagy pince számos felhasználási módot kínál – legyen szó tárolásról, hobbihelyiségről vagy muhelyről. Három különálló pincehelyiség teszi lehetővé az optimális rendszerezést, míg egy további WC és egy eloszoba az alagsorban további kényelmet és funkcionalitást biztosít. A ház oldalán egy újonnan épült, tágas kocsibeálló található, amely két autó számára biztosít parkolási lehetőséget. Innen az oldalsó kerten keresztül is megközelíthető a ház. Röviden: Ez az ikerház vonzó elhelyezkedést ötvöz az átgondolt alaprajzzal és a rengeteg tárolóhellyel. Gyozodjon meg róla saját szemével – egyeztessen időpontot megtekintésre.

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Minden a helyszínról

Lenggries mit seiner sehr guten Infrastruktur (viele private Geschäfte des täglichen und persönlichen Bedarfs, Reformhäuser, Biomärkte, Hofdirektvertriebe, Restaurants, Eisdielen, Cafés etc.) ist ein Geheimtipp und sicher noch eine Wohnoase, im Hinblick auf Ruhe, Idylle und Freizeit!

Außerdem ist Lenggries gut zu erreichen, sowohl mit dem Auto als auch mit der Oberlandbahn. In 50 Minuten sind Sie in München.

Mit Bad Tölz gehört Lenggries zu den zentralen Orten im Isarwinkel – eingebettet ins Alpenvorland und direkt am Tor zum Karwendelgebirge. Im Osten ragen der Geierstein (1.491?m), der Fockenstein (1.564?m) und die Tegernseer Berge auf. Im Westen thront das Brauneck (1.555?m), der Hausberg von Lenggries und zugleich ein bekanntes Wander- und Skigebiet mit eigener Seilbahn. Der höchste Punkt der Gemeinde ist der Schafreuter mit beeindruckenden 2.102?m.

Nördlich grenzen Arzbach, Wackersberg und Bad Tölz an, während im Süden unter anderem der Sylvensteinsee sowie die Gemeindeteile Fall und Vorderriß liegen. Westlich davon erstreckt sich die Jachenau.

Die Landschaft rund um Lenggries ist abwechslungsreich wie kaum anderswo: Hochmoore, saftige Wiesen, bewaldete Mittelgebirgskuppen und artenreiche Auwälder wechseln sich ab – dazu kommt eine ruhige Flusslandschaft und im Kontrast dazu schroffe Felsformationen. Hier trifft Naturidylle auf echtes Alpenfeeling.

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 189.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Die Immobilie ist vermietet.

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.

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com