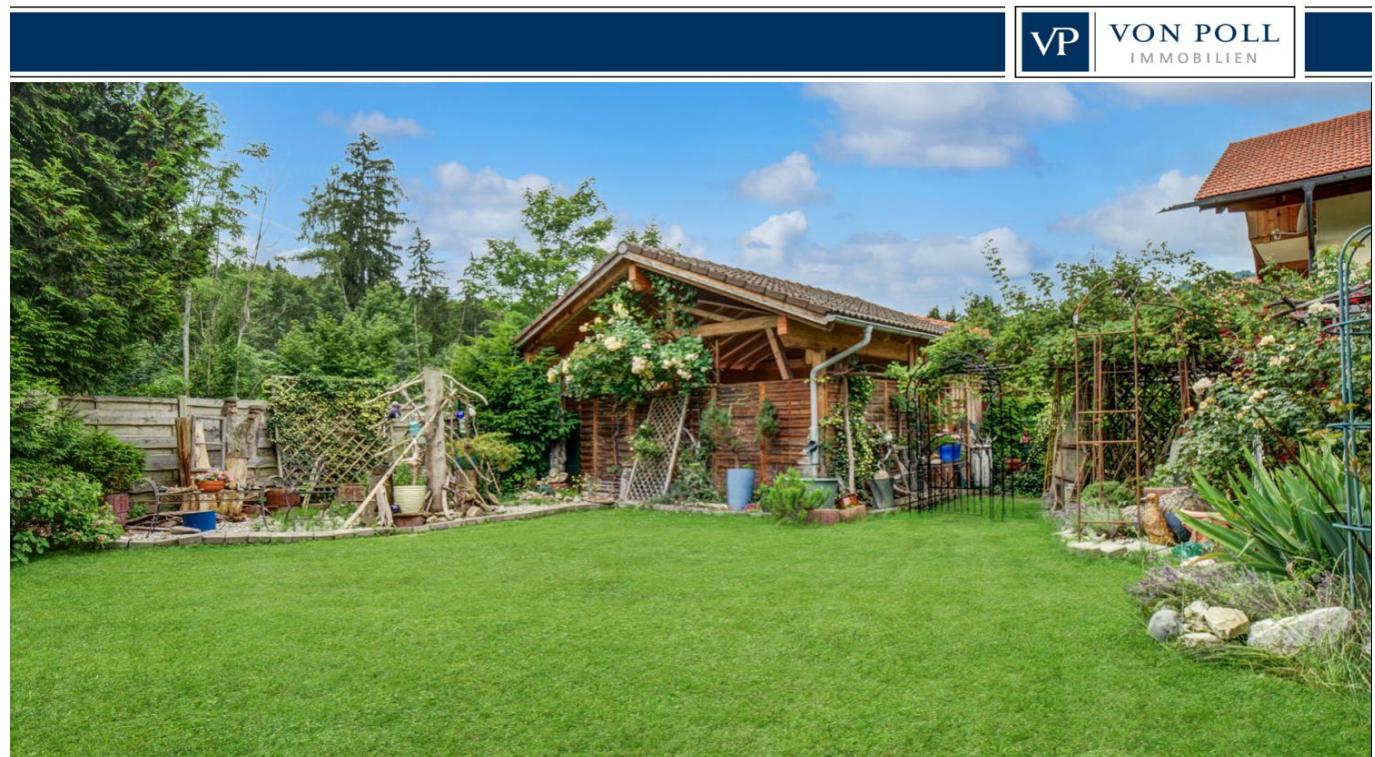


Lenggries

Gyönyörű ikerház Lenggriesben

VP azonosító: 25289013



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 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 elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Áttekintés

VP azonosító	25289013	Vételár	885.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 230 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2020
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1971	Hasznos terület	ca. 140 m ²
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	189.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.04.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



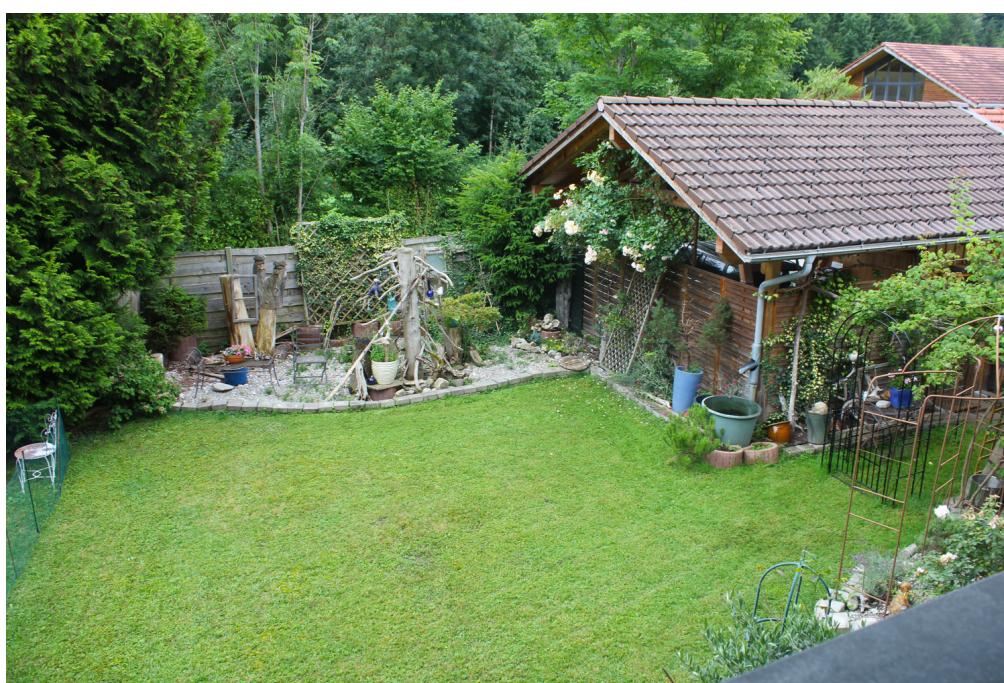
VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



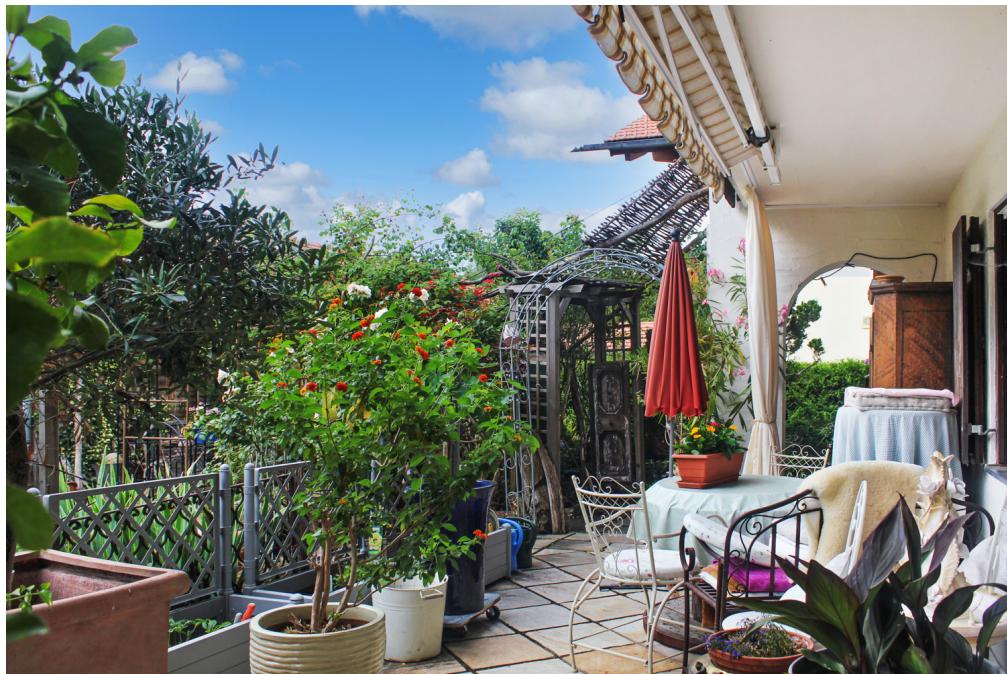
VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Az ingatlan



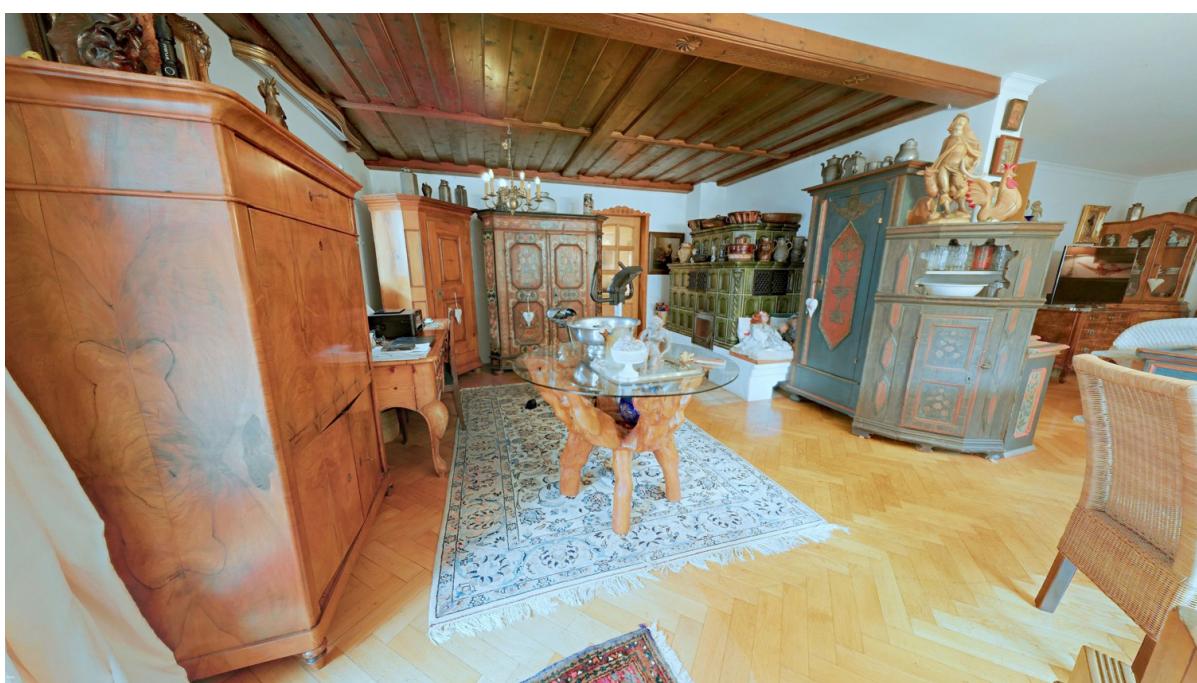
VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

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.

www.von-poll-finance.com

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettokreditertrag
von 100.000,- €

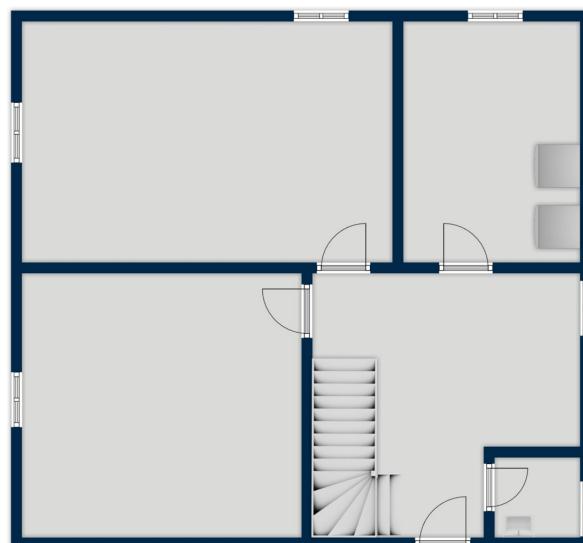
3,56% p.a.
effektiver Jahreszins; 10 Jahre Sollverbindlung
3,49% p.a. gebundener Sollzins

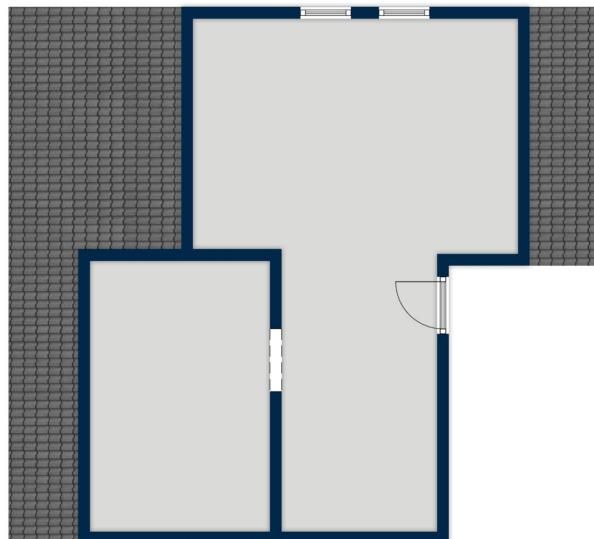
Sollverbindlung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand per 04.11.2020

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 elso benyomás

Ez a gondosan karbantartott, masszív 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, boséges helyet kínál az egész család számára. Belépéskor egy világos bejárat fogadja, hívogató eloszobával. A földszinten a világos nappali és étkező bontakozik ki, nagy ablakkal és közvetlen hozzáféréssel a napsütötte teraszhoz és a gyönyörűen parkositott kerthez. Itt maga mögött hagyhatja a minden napokat – akár a szabadban reggelizik, akár pihentető estéket tölt családdal és barátokkal. A konyha különálló, funkcionálisan kialakított, és ideális feltételeket kínál a kulináris alkotásokhoz. A földszintet tökéletesen kiegészíti egy vendég-WC. Az elso emeleten több arányos hálószoba várja, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, szülei hálószobaként vagy irodaként. A tágas, természetes fényvel megvilágított fürdőszoba biztosítja a nap kényelmes kezdetét. További fénypont az átalakított tetötér: Itt további lakótér áll rendelkezésre, amely ideálisan alkalmas dolgozószobának, tinédzser szobának vagy hangulatos vendégszobának. Az alagsor is lenyugöző tágasságával: A nagy pince számos felhasználási módot kínál – legyen szó tárolásról, hobbihelyiségről vagy muhelyról. Három különálló pincehelyiség teszi lehetővé az optimális rendszerezést, míg egy további WC és egy eloszoba az alagsorban további kényelmet és funkcionálitást biztosít. A ház oldalán egy újonnan épült, tágas kocsibeálló található, amely két autó számára biztosít parkolási lehetést. Innen az oldalsó kerten keresztül is megközelíthető a ház. Röviden: Ez az ikerház vonzó elhelyezkedést ötvöz az átgondolt alaprajzzal és a rengeteg tárolóhellyel. Gyozodjön meg róla saját szemével – egyeztessen idopontot megtekintésre.

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

Minden a helyszínről

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 Handelsregisterauszugs, 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 felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com