

Lenggries

## Schöne Doppelhaushälfte in Lenggries

VP azonosító: 25289013

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 985.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 462 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1971
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló

Vételár	985.000 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 <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

## Az ingatlan



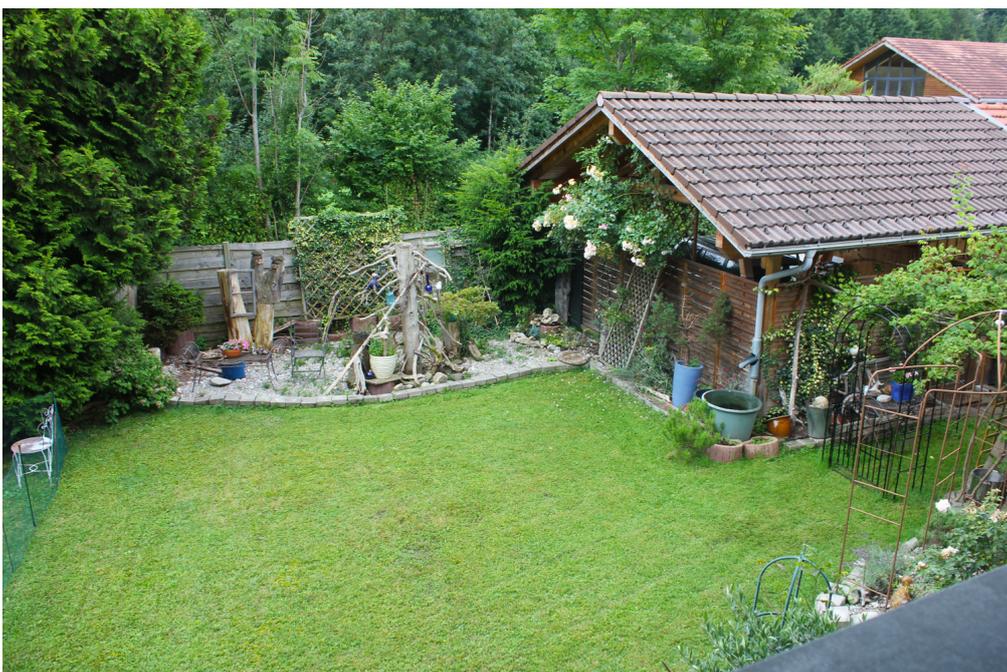
VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

## Az ingatlan



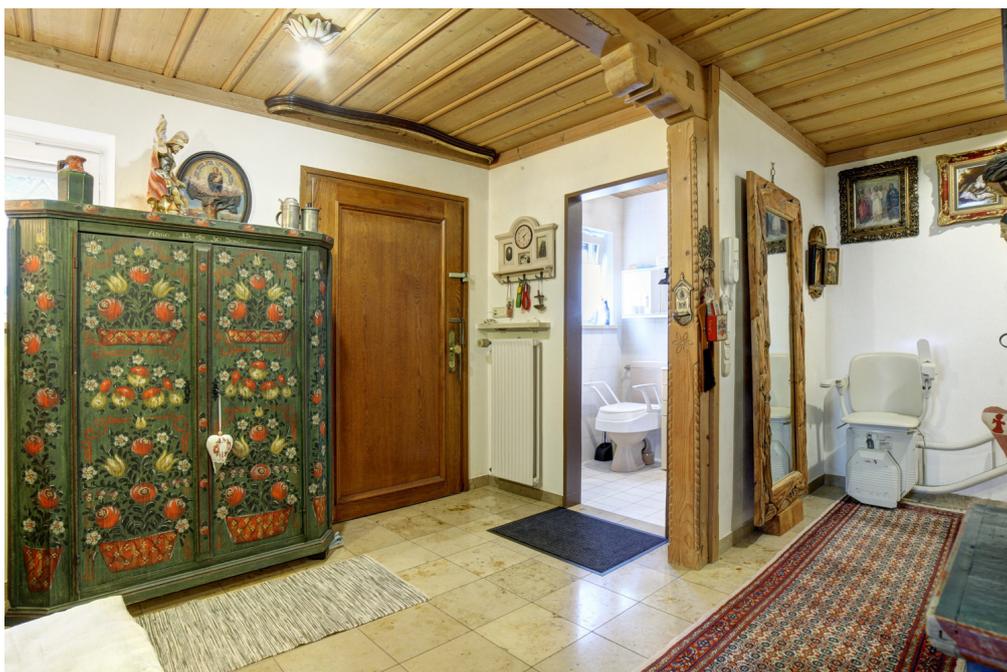
VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

## Az ingatlan



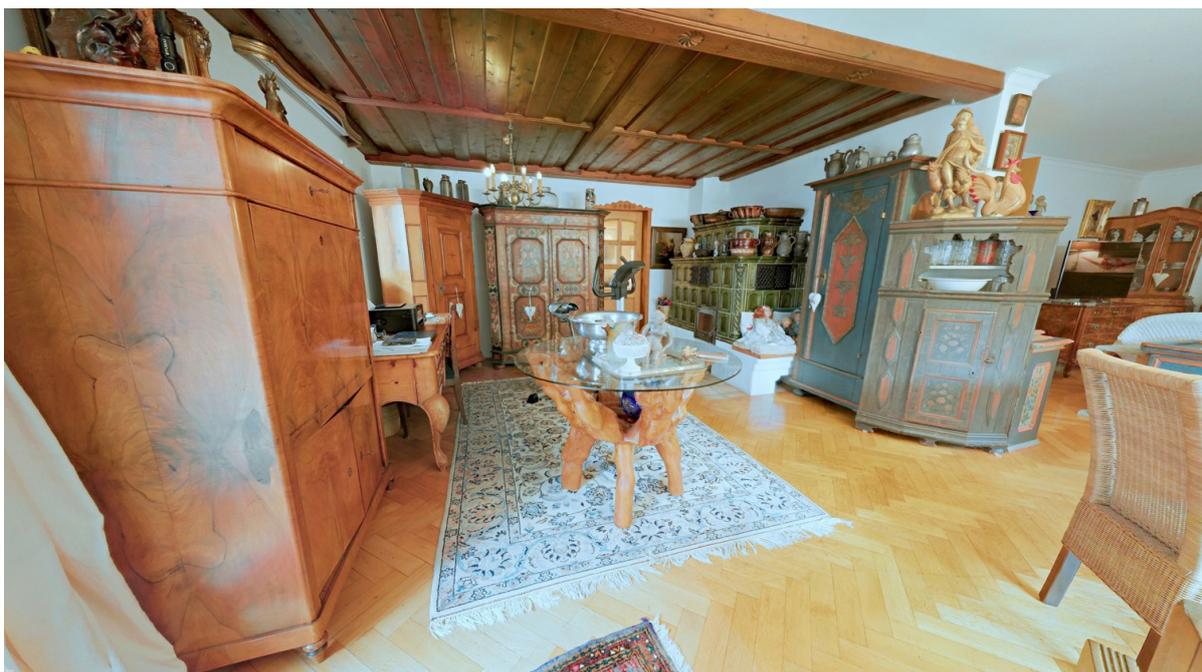
VP azonosító: 25289013 - 83661 Lenggries

## 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.




**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 100.000 €

**3,67% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,58% p.a. gebundener Sollzins

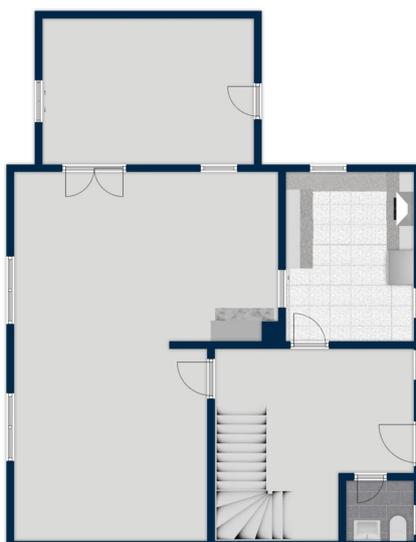
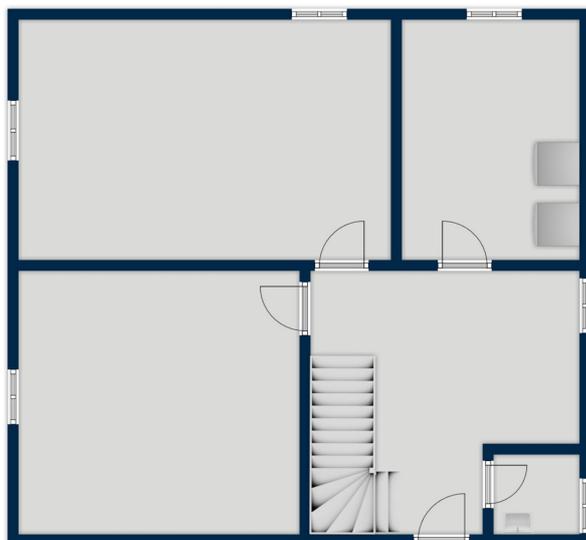
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,51% p.a.	3,61% p.a.
10 Jahre	3,58% p.a.	3,67% p.a.
30 Jahre	4,20% p.a.	4,30% p.a.

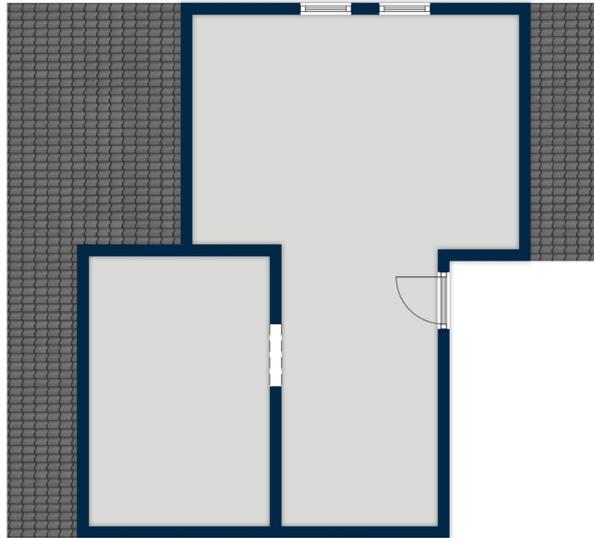
Stand per 01.09.2025

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

Diese äußerst gepflegte, massiv errichtete Doppelhaushälfte vereint eine ruhige Wohnlage mit zentraler Anbindung – ideal für alle, die kurze Wege und ein entspanntes Umfeld gleichermaßen schätzen. Durchdacht geplant und über drei Etagen verteilt, bietet sie großzügigen Raum für die ganze Familie.

Schon beim Betreten werden Sie von einem hellen Eingangsbereich mit einer einladenden Diele empfangen. Im Erdgeschoss öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit großen Fenstern und dem direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten begeistert. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen – ob beim Frühstück im Freien oder bei entspannten Abenden mit Familie und Freunden.

Die Küche ist separat angeordnet, funktional geschnitten und bietet ideale Bedingungen für kulinarische Ideen. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss perfekt ab.

Im ersten Obergeschoss warten mehrere gut geschnittene Schlafräume, die sich flexibel als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein Tageslichtbad sorgt mit seiner angenehmen Größe für einen komfortablen Start in den Tag.

Ein weiteres Highlight ist das ausgebautе Dachgeschoss: Hier steht Ihnen zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung, der sich hervorragend als Home-Office, Jugendzimmer oder gemütliches Gästezimmer eignet.

Auch im Untergeschoss überzeugt dieses Haus mit viel Platz:

Der große Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Vorratsfläche, Hobbybereich oder Werkstatt. Drei separate Kellerräume ermöglichen eine optimale Organisation, während ein weiteres WC und eine Diele im Keller für zusätzlichen Komfort und Funktionalität sorgen.

An der Seite des Hauses befindet sich ein neu gebautes großes Carport, welches zwei Autos Platz bietet. Von dort gelangen Sie über den seitlichen Gartenbereich ebenfalls ins Haus.

Kurzum: Diese Doppelhaushälfte kombiniert eine attraktive Lage mit einer durchdachten Raumaufteilung und viel Stauraum. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

**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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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