Königsdorf

Tiszta idill: Ikerház álomkerttel, amibe beleszerethetünk.

VP azonosító: 25289025

VÉTELÁR: 880.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 710 m^2

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Áttekintés

VP azonosító	25289025
Hasznos lakótér	ca. 172 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1978
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	880.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 109 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.09.2035

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	186.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

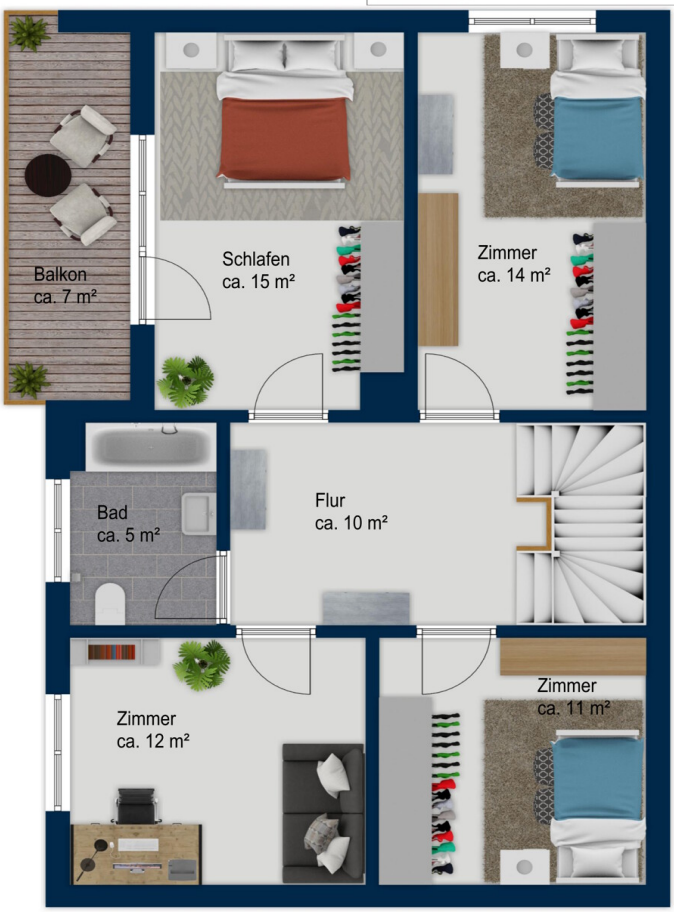
Az ingatlan

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

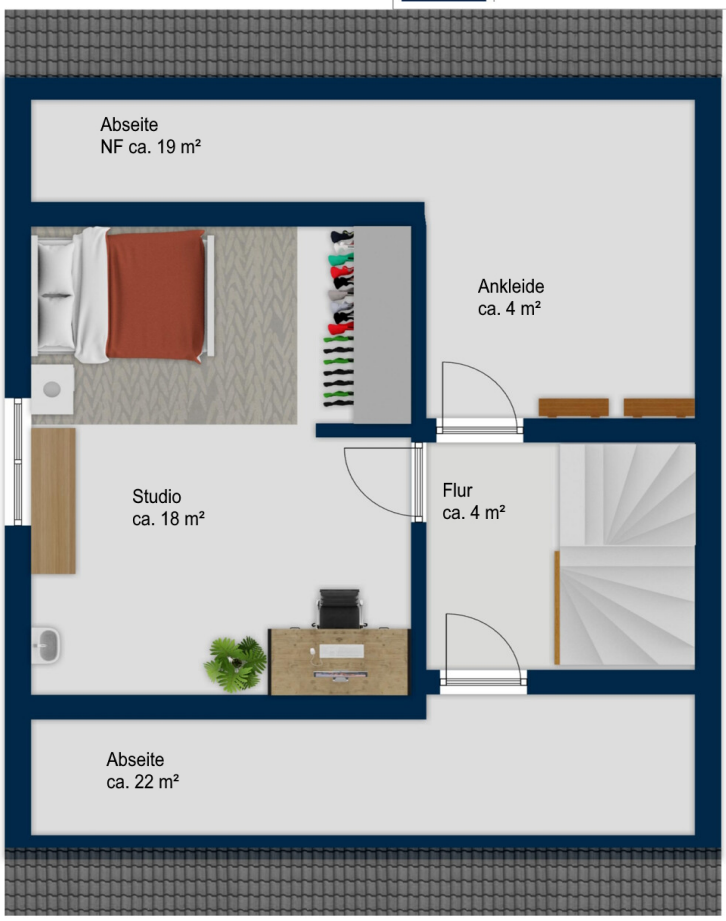
Alaprajzok

VON POLL
IMMOBILIEN®

VON POLL
IMMOBILIEN®



VON POLL
IMMOBILIEN®



VON POLL
IMMOBILIEN®

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

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Az elso benyomás

Ez a tágas és jól karbantartott, 1978-ban épült ikerház lenyugözo a korszakra jellemzo masszív, kiváló minoségu építkezéssel, jól megtervezett alaprajzzal és egy gyönyöru, félreeso, buja növényekkel teli kerttel, amely nyugodt oázist kínál. A ház hat arányos szobából áll, amelyek boséges helyet biztosítanak családok, dolgozószobák vagy egyéni lakhatási koncepciók számára. A tágas lakótér (kb. 170 m²) két szinten terül el, plusz egy tetotéri stúdió, amelyet egy teljesen használható pince egészít ki további tárolóhelyiségekkel és hobbihelyiségekkel. A jól karbantartott állapot és a kellemes hangulat azonnal szembetunik a házba lépve. A központi nappali/étkezo, ahonnan közvetlenül a teraszra lehet kijutni, a ház szíve. A nagy ablakok természetes fénnyel árasztják el a teret, és kilátást nyújtanak a lenyugözoen parkosított kertre. Különös fénypont a téglakandalló, amely otthonos meleget és hívogató hangulatot biztosít a huvösebb napokon. A konyha gyönyöru és modern, beépített konyhával rendelkezik, funkcionálisan lett kialakítva, és rengeteg helyet kínál. Két természetes fénnyel megvilágított fürdoszoba – az egyik káddal, a másik zuhanyzóval – biztosítja a kényelmet a mindennapi családi életben. Az emeleten további négy szoba található, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodáként. Minden szoba világos és arányos. Az ingatlan abszolút fénypontja a gyönyöruen parkosított kert. Évtizedek alatt egy szeretettel megtervezett zöldterületet hoztak létre a tágas területen érett fákkal, gondozott virágágyásokkal és félreeso pihenohelyekkel. Itt a természetet a legtisztább formájában élvezheti – akár egy kellemes reggelit fogyaszt a napozóteraszon, akár a gyerekekkel játszik, akár estéket tölt a grillezés körül. A suru növényzetnek és a kialakított környezetnek köszönhetoen maximális magánéletet élvezhet. Ez a kert nemcsak a kertészek paradicsoma, hanem a melegebb hónapokban a lakótér értékes kiterjesztése is.

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

Minden a helyszínrol

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 ausgebaute 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.

VP azonosító: 25289025 - 82549 Königsdorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 186.40 kwh/(m²*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 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: 25289025 - 82549 Königsdorf

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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com