

Lenggries

Bella casa bifamiliare a Lenggries

Codice oggetto: 25289013



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 885.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 462 m²

Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25289013
Superficie netta	ca. 230 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	885.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 140 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	28.04.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	189.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

La proprietà



VP VON POLL FINANCE

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.

Rechner geöffnet
Für Sie
Klicken Sie hier

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettokreditrahmenbetrag von 750.000 €

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

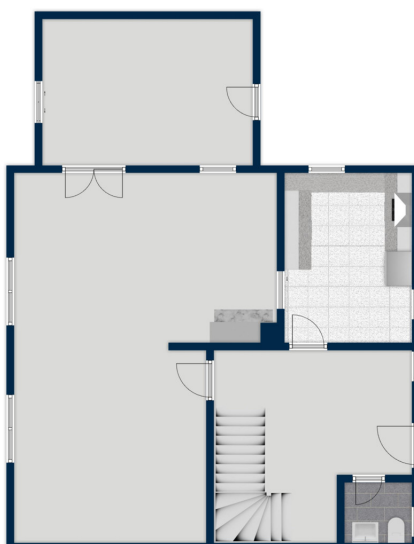
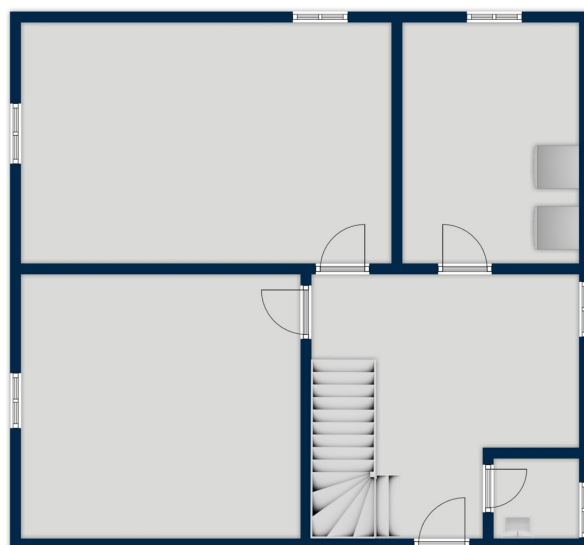
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

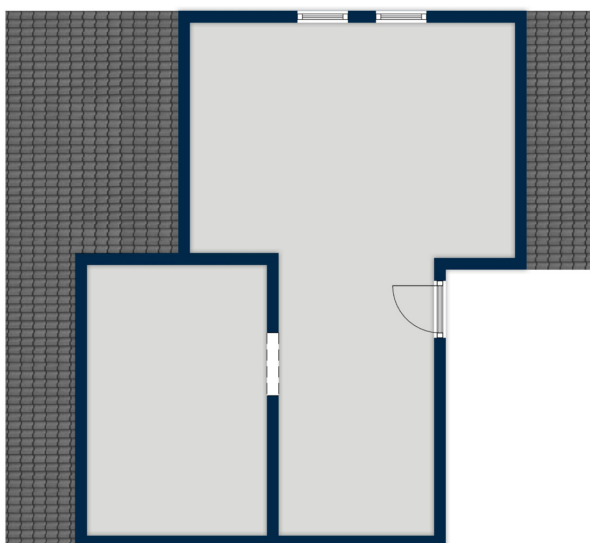
Stand per 04.11.2025

www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, meticolosamente curata e solidamente costruita, coniuga una posizione residenziale tranquilla con un comodo accesso ai servizi, ideale per chi apprezza sia le brevi distanze che un ambiente rilassato. Progettata con cura e distribuita su tre piani, offre ampio spazio per tutta la famiglia. Entrando, si viene accolti da un luminoso ingresso con un invitante corridoio. Al piano terra si apre la luminosa zona giorno e pranzo, con ampie finestre e accesso diretto alla terrazza soleggiata e al giardino splendidamente curato. Qui potrete dimenticare la quotidianità, gustando la colazione all'aperto o trascorrendo serate rilassanti con la famiglia e gli amici. La cucina è separata, dal design funzionale e offre le condizioni ideali per le creazioni culinarie. Un bagno per gli ospiti completa perfettamente il piano terra. Al primo piano vi attendono diverse camere da letto ben proporzionate, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere da letto padronali o uffici. Un ampio bagno con luce naturale assicura un inizio di giornata confortevole. Un altro punto forte è la soffitta ristrutturata: qui avrete a disposizione ulteriore spazio abitabile, ideale come ufficio, camera per ragazzi o accogliente camera per gli ospiti. Anche il seminterrato colpisce per la sua ampiezza: l'ampia cantina offre molteplici possibilità di utilizzo, che si tratti di ripostiglio, zona hobby o officina. Tre locali cantina separati consentono un'organizzazione ottimale, mentre un ulteriore WC e un corridoio nel seminterrato offrono ulteriore comfort e funzionalità. Un ampio posto auto coperto di nuova costruzione, che può ospitare due auto, si trova sul lato della casa. Da lì, è possibile accedere alla casa anche tramite il giardino laterale. In breve: questa casa bifamiliare combina una posizione attraente con una planimetria ben studiata e ampi spazi di stoccaggio. Convincetevi di persona: prenotate una visita.

Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25289013 - 83661 Lenggries

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com