

Lenggries

Schöne Doppelhaushälfte in Lenggries

Codice oggetto: 25289013



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



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



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

885.000 EUR
Porzioni di bifamiliari
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
2020
Curato
massiccio
ca. 140 m²
Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone



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

















































































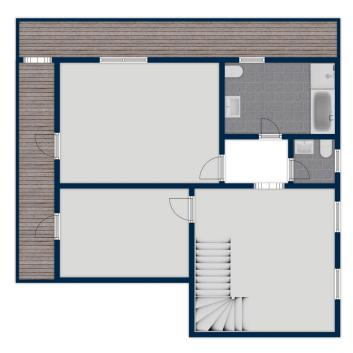






La proprietà





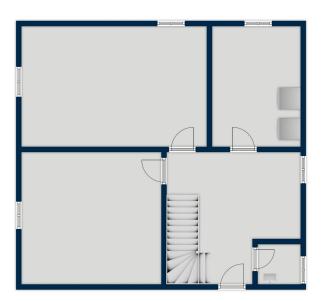
www.von-poll.com

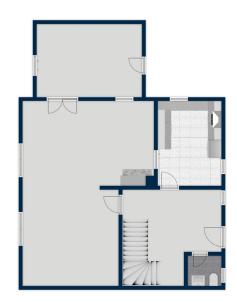


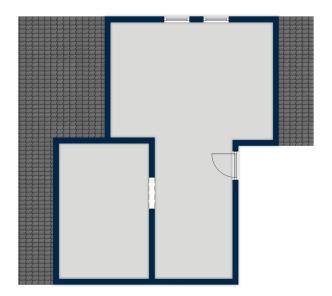




Planimetrie







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



Una prima impressione

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 ausgebaute 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.



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.



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 It. 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.



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