

Königsdorf

## Puro idillio: casa bifamiliare con un giardino da sogno di cui innamorarsi.

Codice oggetto: 25289025



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

PREZZO D'ACQUISTO: 880.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 710 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

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

Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25289025
Superficie netta	ca. 172 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	880.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2000
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 109 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	186.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	30.09.2035	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023



Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





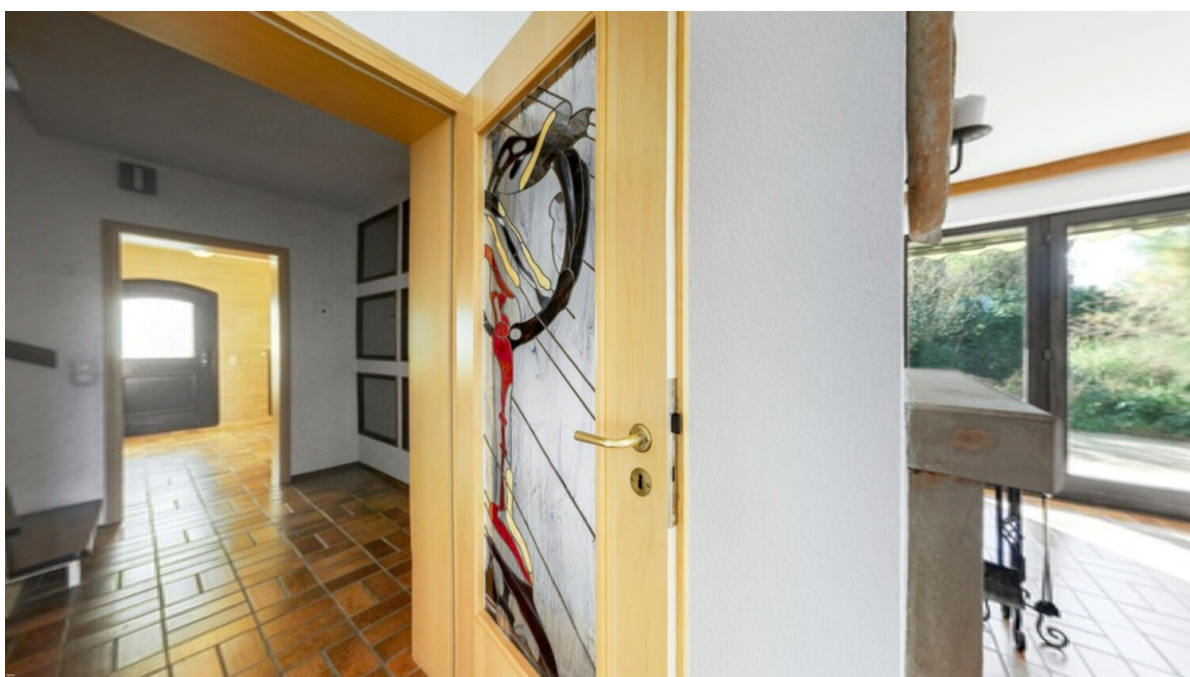
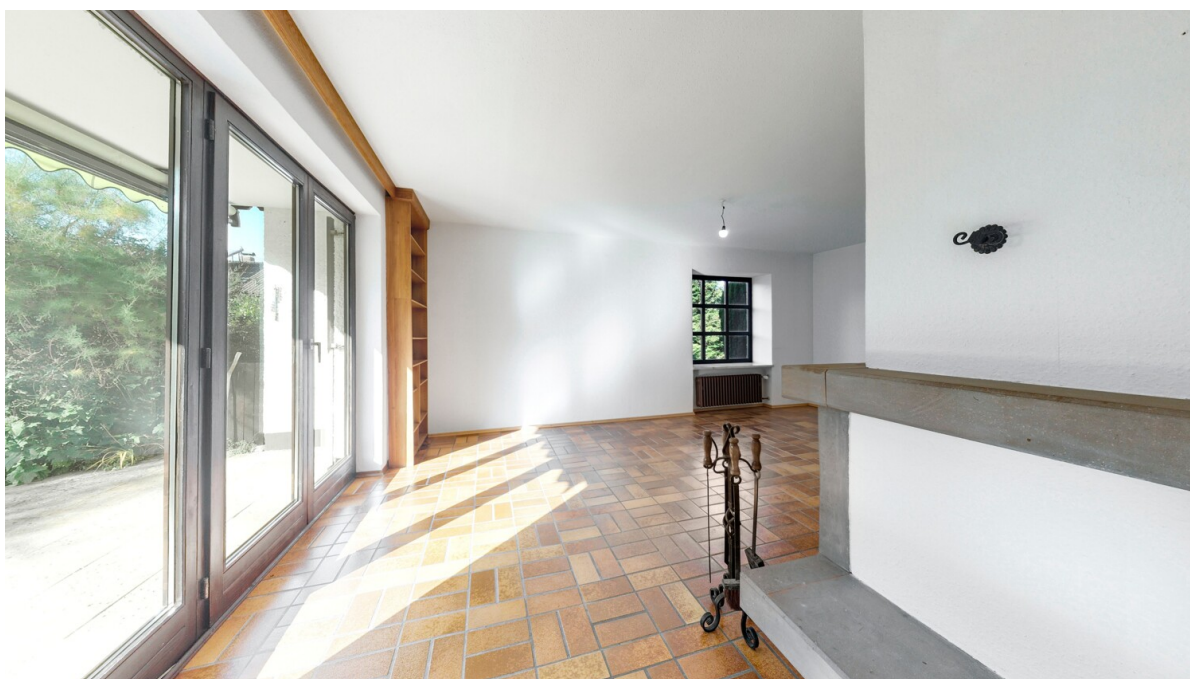
Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





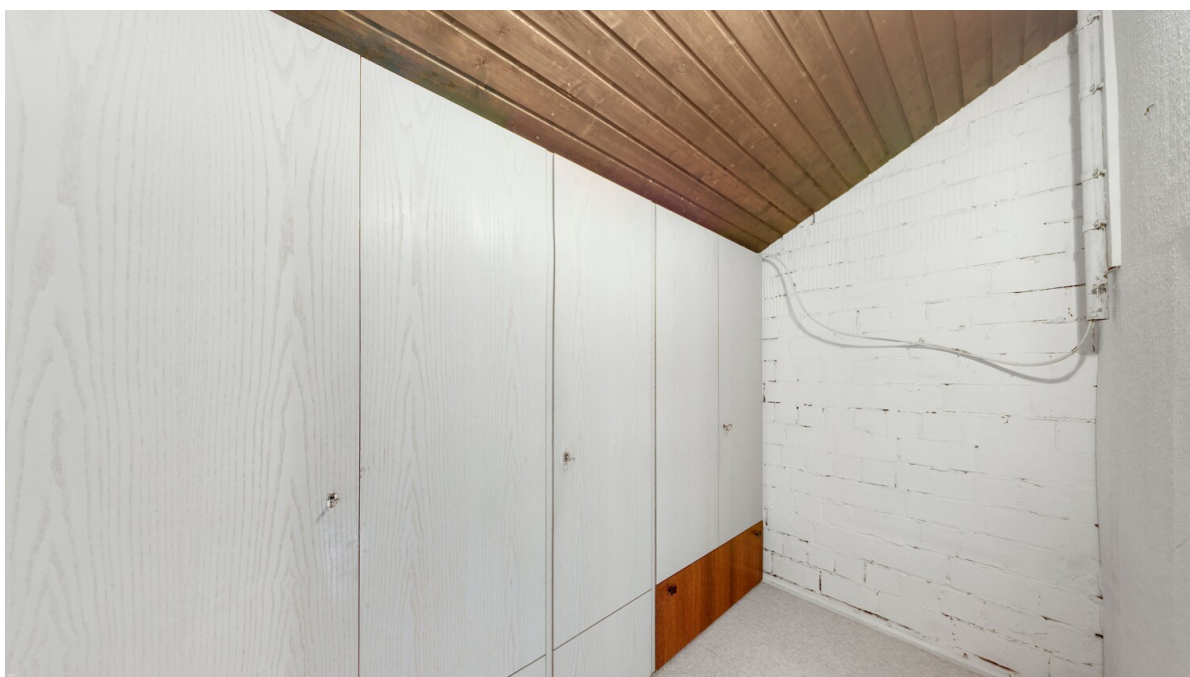
Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



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!

**JEZTZ HIER BERATEN LASSEN.**

Blumen pflanzen  
Berg Steine

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag  
von 250.000 €

**3,36% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,30% p.a. gebundener Sollzins

	Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,12% p.a.		3,21% p.a.
10 Jahre	3,30% p.a.		3,36% p.a.
30 Jahre	3,98% p.a.		4,07% p.a.

Stand per 02.02.2025

www.von-poll-finance.com



Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

# Planimetrie



VON POLL  
IMMOBILIEN®











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: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Una prima impressione

Questa spaziosa e ben tenuta casa bifamiliare, costruita nel 1978, colpisce per la sua solida e pregiata costruzione tipica dell'epoca, la planimetria ben progettata e un bellissimo giardino appartato con rigogliose piante che offre un'oasi di tranquillità. La casa è composta da sei stanze ben proporzionate, che offrono ampio spazio per famiglie, uffici o soluzioni abitative individuali. L'ampia superficie abitabile (circa 170 m<sup>2</sup>) si sviluppa su due piani più uno studio mansardato, completato da un seminterrato completamente utilizzabile con ulteriore ripostiglio e spazio per gli hobby. Le condizioni ben tenute e l'atmosfera confortevole sono immediatamente evidenti entrando in casa. La zona giorno/pranzo centrale con accesso diretto alla terrazza è il cuore della casa. Ampie finestre inondano lo spazio di luce naturale e offrono una vista sullo splendido giardino paesaggistico. Un punto di forza particolare è il camino in mattoni, che offre un calore accogliente e un'atmosfera invitante nelle giornate più fresche. La cucina, dotata di una bella e moderna cucina componibile, è progettata in modo funzionale e offre molto spazio. Due bagni con luce naturale – uno con vasca, l'altro con doccia – garantiscono il comfort nella vita quotidiana della famiglia. Al piano superiore si trovano altre quattro stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette, camere per gli ospiti o uffici. Tutti gli ambienti sono inondati di luce e ben proporzionati. Il fiore all'occhiello di questa proprietà è il bellissimo giardino paesaggistico. Nel corso dei decenni, l'ampio terreno ha creato uno spazio verde amorevolmente progettato con alberi secolari, aiuole curate e angoli appartati. Qui potrete vivere la natura nella sua forma più pura, che si tratti di una piacevole colazione sulla terrazza soleggiata, di giocare con i bambini o di trascorrere le serate intorno al barbecue. Grazie alla fitta vegetazione e all'ambiente circostante, potrete godere della massima privacy. Questo giardino non è solo un paradiso per gli amanti del giardinaggio, ma anche una preziosa estensione dello spazio abitativo durante i mesi più caldi.

**Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf**

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 186.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25289025 - 82549 Königsdorf

## 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](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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