

Königsdorf

# Wohnen mit Zukunft – Zweifamilienhaus im Herzen von Königsdorf

*Codice oggetto: 26289010*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.090.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 221 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 528 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf**

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

**Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26289010               |
| Superficie netta    | ca. 221 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 9                      |
| Camere da letto     | 5                      |
| Bagni               | 4                      |
| Anno di costruzione | 1996                   |

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.090.000 EUR                                                                              |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                                      |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 12.08.2036           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 151.80 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1996                             |

Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





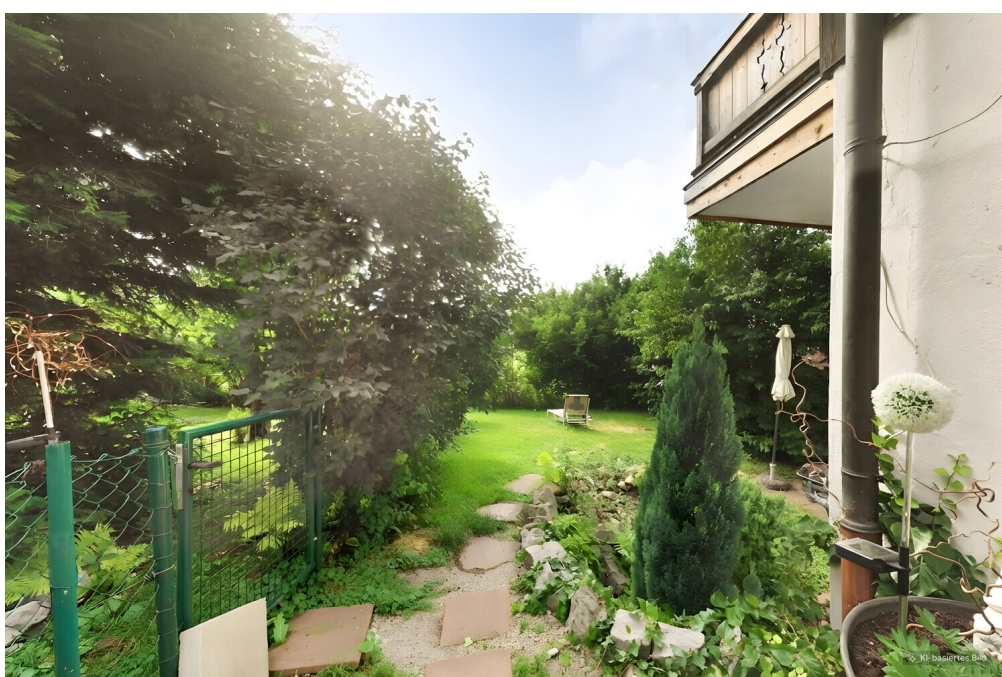
Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





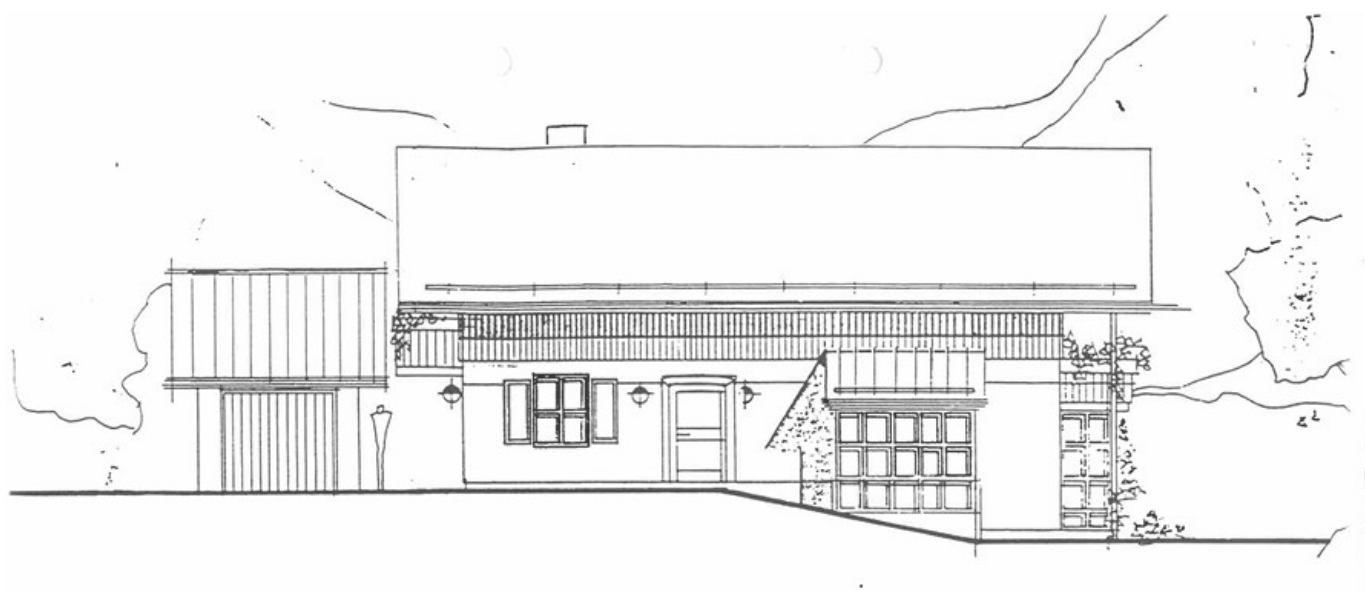
Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



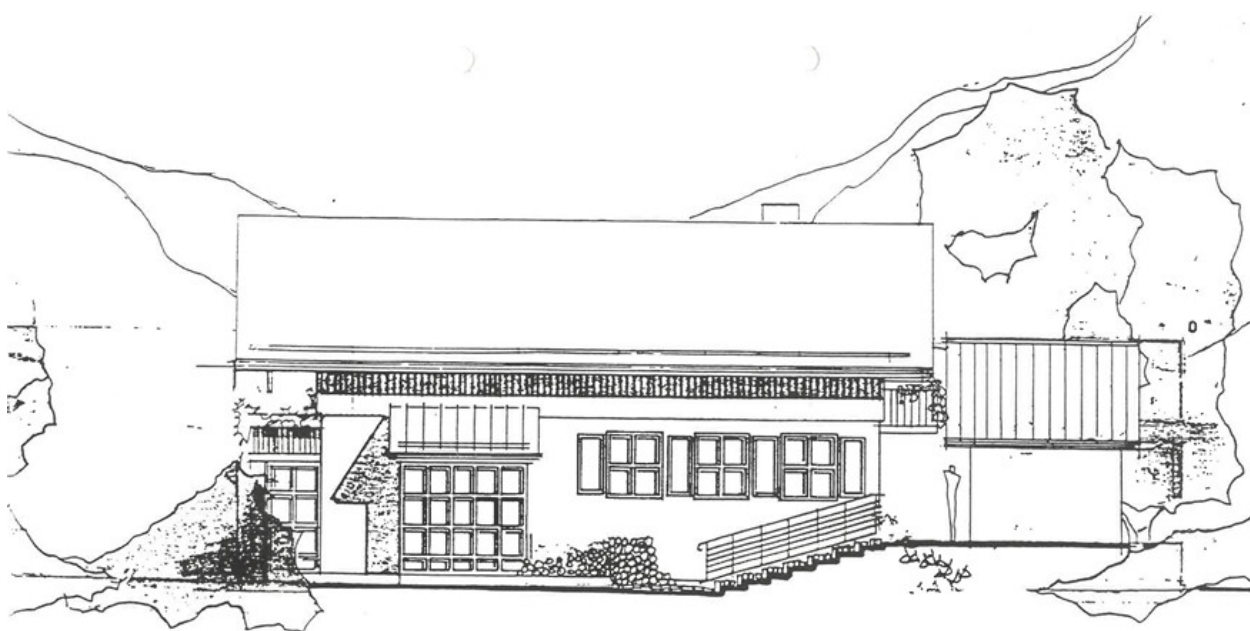
Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf

## Planimetrie



Prospettiva, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich





Kapazitäten, nicht maßstäblich



Repräsentation, nicht maßstabstreu

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: 26289010 - 82549 Königsdorf**

## Una prima impressione

Das freistehende Zweifamilienhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und verbindet eine solide Gebäudestruktur mit dem besonderen Charme eines traditionell oberbayerisch geprägten Wohnhauses.

Die idyllische Hanglage in geschützter zweiter Reihe verleiht der Immobilie eine angenehm private und ruhige Wohnatmosphäre. Der nach Westen ausgerichtete Garten eröffnet einen unverbauten Blick und bietet insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden eine reizvolle Aufenthaltsqualität.

Architektonisch orientiert sich das Gebäude am regionaltypischen Baustil. Das ortstypisch geneigte Satteldach mit ziegelroter Falzziegeldeckung, die weit auskragenden Dachüberstände mit sichtbarer Holzkonstruktion sowie die liebevoll gestalteten Details an Ortgang und Giebel prägen das harmonische Erscheinungsbild.

Die helle, fein strukturierte Putzfassade wird durch hell lasierte Holzelemente und die mit Holzverschalung bekleideten Obergeschosse wirkungsvoll ergänzt. Dadurch entsteht ein freundliches, gepflegtes und zugleich traditionelles Gesamtbild, das sich selbstverständlich in die landschaftliche Umgebung einfügt.

Großzügige Holzfenster sorgen für eine helle Belichtung der Wohnräume und unterstreichen den wohnlichen Charakter des Hauses. Die ausladenden Balkone an den Giebelseiten schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien und betonen den alpenländischen Charakter der Immobilie.

Die überdachten Eingangsbereiche sind repräsentativ gestaltet und vermitteln bereits beim Betreten des Hauses einen wertigen und einladenden Eindruck.

Die Grundrissstruktur des Zweifamilienhauses eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, zur teilweisen Refinanzierung über Mieteinnahmen, als großzügiges Einfamilienhaus nach entsprechender Umgestaltung oder als Anlageobjekt – die Immobilie bietet ein hohes Maß an Flexibilität.

Die beiden abgeschlossenen Wohneinheiten sind funktional voneinander getrennt und erstrecken sich über mehrere Split-Level. Geräumige Wohn- und Essbereiche, helle Küchen, mehrere Schlafzimmer sowie gut ausgestattete Bäder schaffen eine komfortable und vielseitig nutzbare Wohnsituation.

Die Grundrisse sind familiengerecht gestaltet und bieten eine hohe Wohnqualität mit guter

**Belichtung und zweckmäßiger Raumaufteilung. Schöne Terrassen sowie Balkone im Obergeschoss schaffen einen fließenden Übergang zwischen Wohnraum und Garten. Das Gebäude befindet sich auf einem liebevoll angelegten Grundstück mit Rasenflächen, Ziergehölzen, Blumenbeeten und altem Baumbestand. Der geschützte Gartenbereich bietet ein hohes Maß an Privatsphäre, eine angenehme Einbindung in die Umgebung und eine besondere Aufenthaltsqualität durch den freien Westblick.**

**Beide Wohneinheiten sind derzeit vermietet und bieten damit auch aus Kapitalanlegersicht eine interessante Ausgangssituation.**

**Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieterinnen und Mieter wurden die Abbildungen mithilfe von KI bearbeitet. Die Bilder geben den tatsächlichen Zustand näherungsweise wieder.**



**Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Königsdorf im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Der Standort liegt unmittelbar im gewachsenen Ortskern geschützt, in zweiter Reihe an der Hauptstraße (B 11) und verfügt über eine sehr gute Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur. Königsdorf zählt rund 3.100 Einwohner und verbindet den Charakter einer ländlichen Wohngemeinde mit einer guten Anbindung an die umliegenden Mittel- und Oberzentren.

Die Immobilie liegt in einem überwiegend wohnbaulich geprägten Umfeld mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem:

Bushaltestelle „Königsdorf Ortsmitte“ (ca. 50 m)

Dorfladen und Metzgerei

Bäckerei

Apotheke

Allgemeinarzt

Tankstelle

Grund- und Mittelschule

Rathaus und weitere öffentliche Einrichtungen.

Durch die zentrale Lage sind die täglichen Besorgungen überwiegend ohne Pkw möglich.

Königsdorf liegt etwa 35 bis 40 km südlich von München zwischen Wolfratshausen und Bad Tölz im Bayerischen Oberland. Die Gemeinde befindet sich in landschaftlich attraktiver Umgebung mit Wiesen, Wäldern und Moorflächen und bietet eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Die Hauptstraße entspricht im Ortsbereich der Bundesstraße B11, wodurch eine gute überregionale Straßenanbindung gegeben ist.

Entfernungen:

Wolfratshausen: ca. 10 km

Geretsried: ca. 8 km

Bad Tölz: ca. 12 km

Anschlussstelle A95 (München–Garmisch-Partenkirchen): ca. 12–15 km

München Innenstadt: ca. 45–50 km.

**Der öffentliche Personennahverkehr wird über mehrere Regionalbuslinien des Münchner Verkehrsverbundes (MVV) sichergestellt. Von Wolfratshausen besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie S7 nach München.**

**Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte sowie Krankenhäuser befinden sich insbesondere in Geretsried, Wolfratshausen und Bad Tölz.**

**Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch das Isar- und Loisachtal sowie die umliegenden Wälder und Moorlandschaften. Darüber hinaus befinden sich mehrere Badeseen sowie vielfältige Sport- und Vereinsangebote in der Gemeinde. Das Segelfluggzentrum Königsdorf ist überregional bekannt. Die Alpenregion mit zahlreichen Wintersport- und Wandergebieten ist in kurzer Fahrzeit erreichbar.**

**Codice oggetto: 26289010 - 82549 Königsdorf**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistersauszugs, 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: 26289010 - 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)**