

Königsdorf

# Idylle pur: Doppelhaushälfte mit Traumgarten zum Verlieben

Número da propriedade: 25289025



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

PREÇO DE COMPRA: 880.000 EUR • ÁREA: ca. 172 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 710 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25289025
Área	ca. 172 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	880.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 109 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	186.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	30.09.2035	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023



Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel





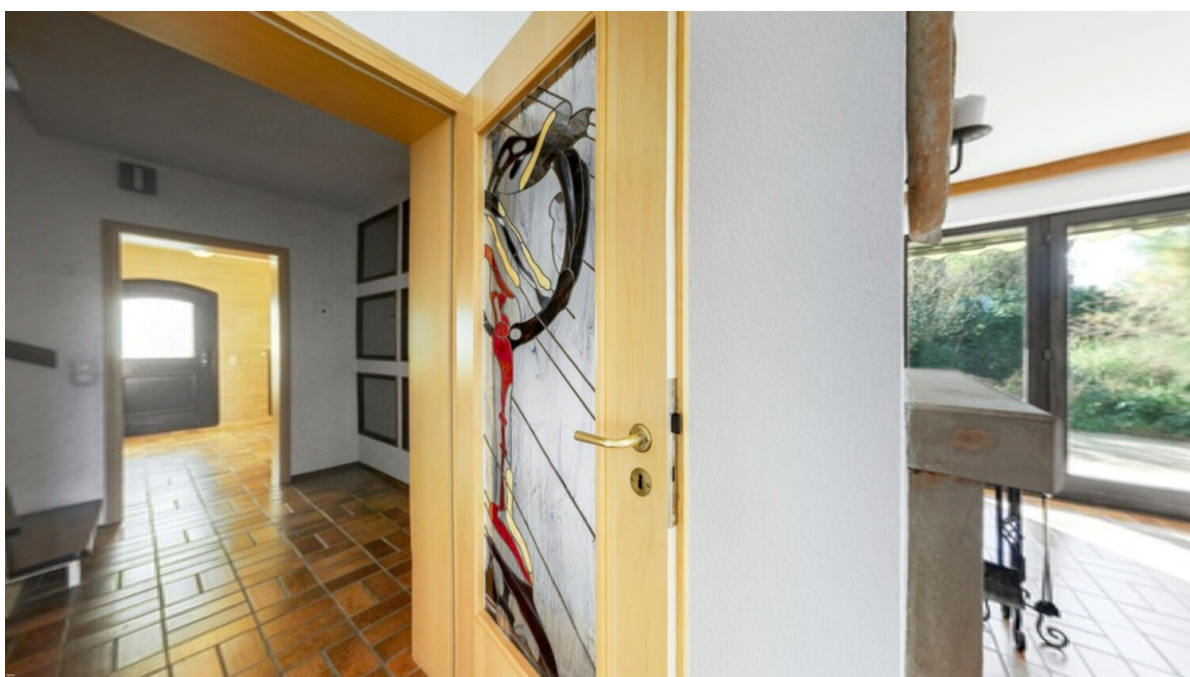
Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel





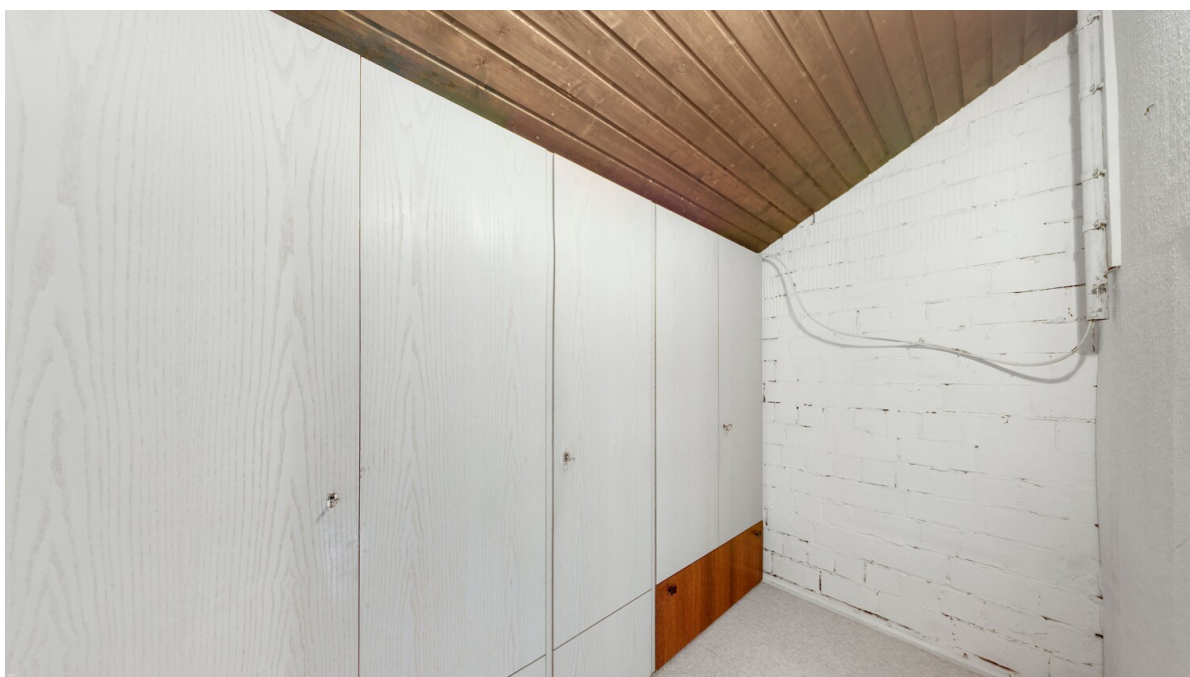
Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## O imóvel



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!

**JEZT HIER BERATEN LASSEN.**

Blumen pflanzen  
Rosa Schöne

ACTIVITÄTEN  
GROW UP TREES

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag  
von 250.000 €

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

	Sollzin- 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



Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Plantas dos pisos

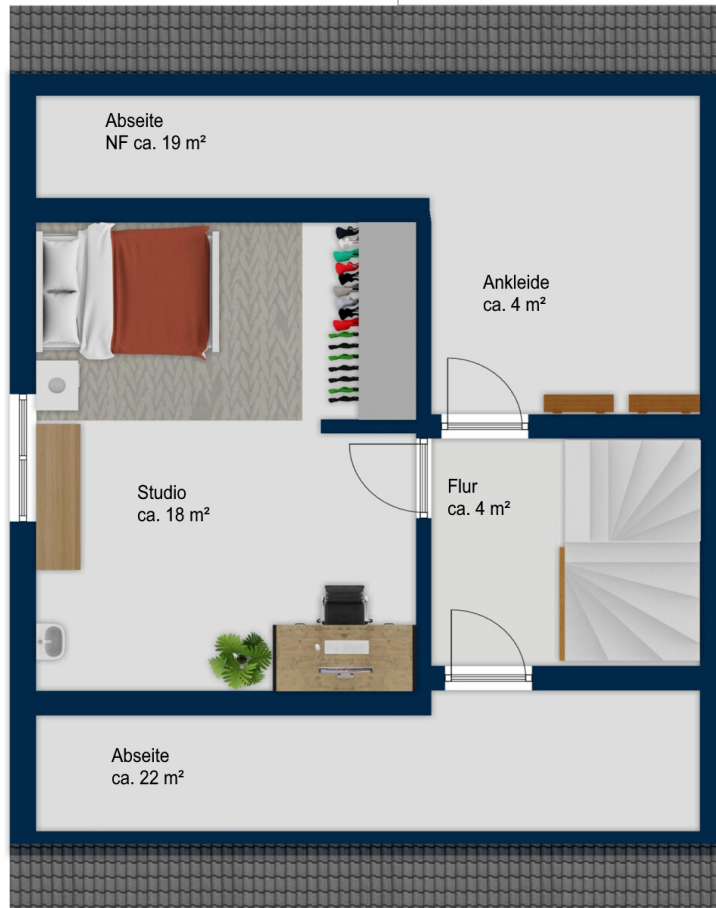


VON POLL  
IMMOBILIEN®











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Uma primeira impressão

Diese großzügige und gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1978 besticht durch ihre solide, bauzeittypisch hochwertige Bauweise, ihren durchdachten Grundriss sowie einen traumhaften, kaum einsehbaren Garten, der mit seiner üppigen Bepflanzung eine Oase der Ruhe bietet.

Das Haus verteilt sich auf insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer und bietet damit ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte. Die großzügige Wohnfläche (ca. 170 m<sup>2</sup>) verteilt sich über zwei Etagen zzgl. einem Dachstudio, ergänzt durch einen voll nutzbaren Kellerbereich mit zusätzlichem Stauraum und Hobbyflächen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der gepflegte Zustand und die behagliche Wohnatmosphäre spürbar. Der zentrale Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse ist das Herzstück des Hauses. Großflächige Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick frei auf den beeindruckend angelegten Garten. Besonders hervorzuheben ist der gemauerte Kamin, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine einladende Atmosphäre sorgt.

Die Küche verfügt über eine sehr schöne und moderne Einbauküche, ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz. Zwei Tageslichtbäder – eines mit Badewanne, das andere mit Dusche – sorgen für Komfort im Familienalltag.

Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Alle Räume sind lichtdurchflutet und gut proportioniert.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der herrlich eingewachsene Garten. Auf dem großzügigen Grundstück wurde über Jahrzehnte eine liebevoll angelegte Grünanlage mit altem Baumbestand, gepflegten Beeten und geschützten Rückzugsorten geschaffen. Hier erleben Sie Natur pur – sei es beim gemütlichen Frühstück auf der Sonnenterrasse, beim Spielen mit Kindern oder bei abendlichen Stunden am Gartengrill.

Dank der dichten Bepflanzung und dem gewachsenen Umfeld genießen Sie maximale Privatsphäre. Dieser Garten ist nicht nur ein Paradies für Gartenliebhaber, sondern auch eine wertvolle Erweiterung des Wohnraums in der warmen Jahreszeit.

Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 25289025 - 82549 Königsdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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