Königsdorf

Zwei Wohnungen, mit Garten, freier Westblick: Zweifamilienhaus in Königsdorf

Objektnummer: 26289010_1



KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 528 m²

Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26289010_1
Wohnfläche	ca. 221 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1996

Kaufpreis	1.090.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	151.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie

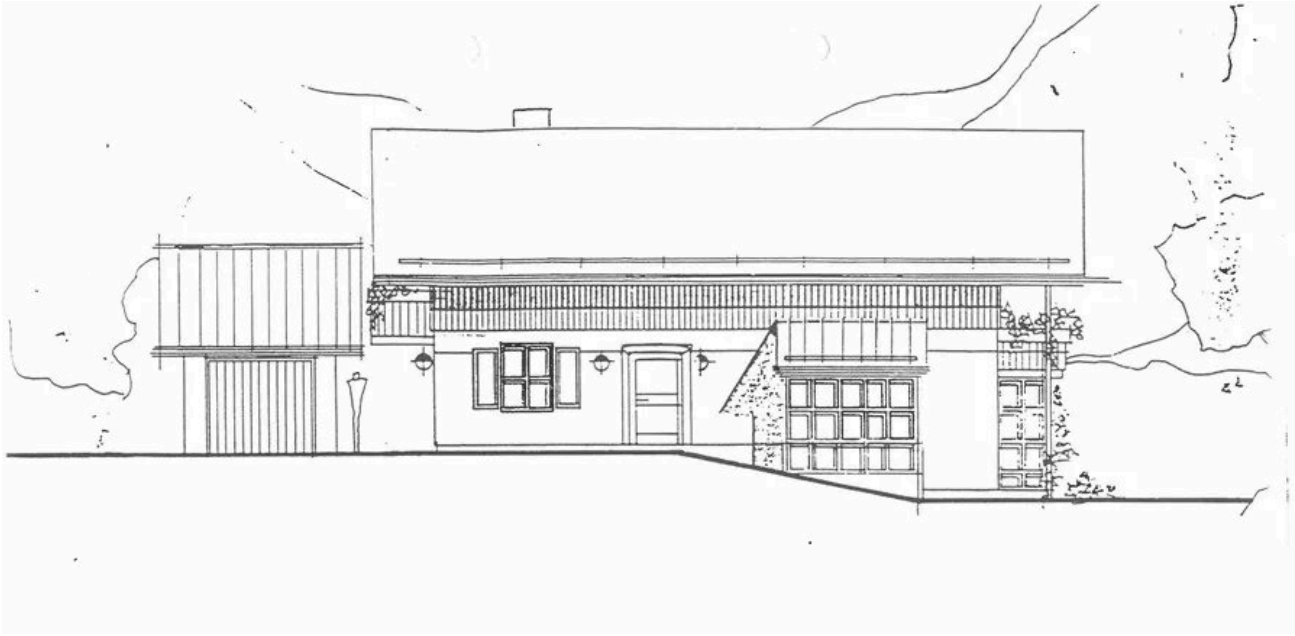




Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie

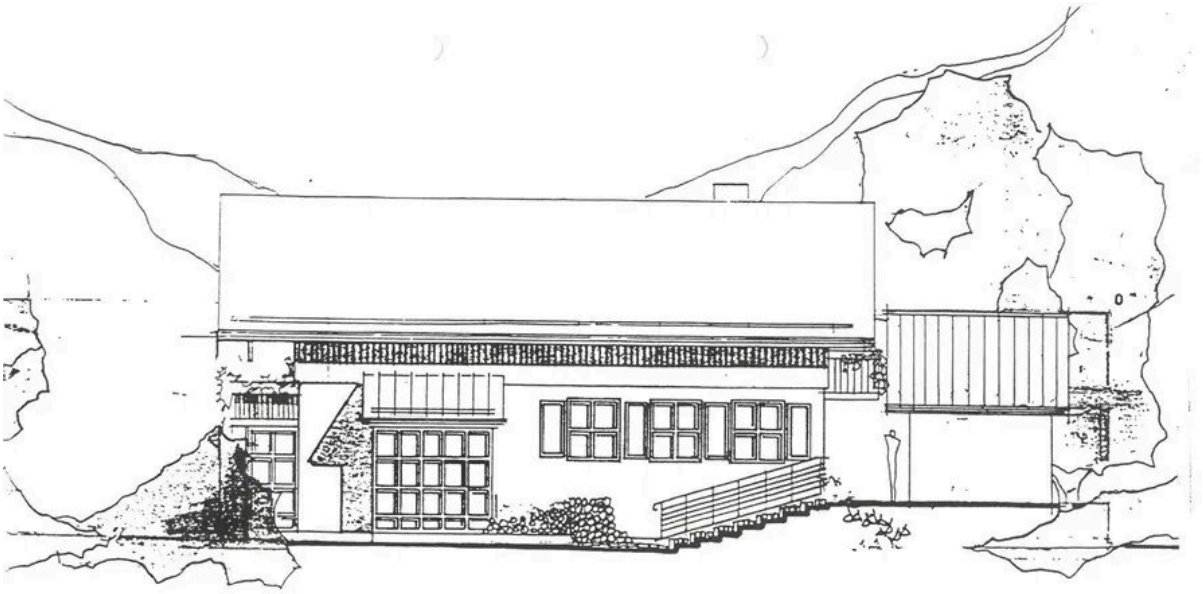




Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Grundrisse





Rigendplan, nicht maßstäblich



Rigendplan, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Ein erster Eindruck

Zwei Wohnungen, ein Garten und ein freier Blick nach Westen: Dieses freistehende Zweifamilienhaus im Ortskern von Königsdorf bietet zwei Generationen ein gemeinsames Zuhause, in dem jeder seine eigene Tür behält.

Das Haus wurde 1996 in massiver Bauweise errichtet und verbindet eine solide Bausubstanz mit dem Charme eines traditionell oberbayerischen Wohnhauses. Es steht ruhig in zweiter Reihe in leichter Hanglage. Der nach Westen ausgerichtete Garten öffnet sich auf unverbaute Wiesen und liegt am Nachmittag und Abend in der Sonne.

Architektonisch fügt sich das Gebäude selbstverständlich in das Ortsbild ein. Das ortstypisch geneigte Satteldach mit ziegelroter Falzziegeldeckung, die weit auskragenden Dachüberstände mit sichtbarer Holzkonstruktion und die liebevoll gestalteten Details an Ortgang und Giebel prägen das harmonische Erscheinungsbild. Die helle, fein strukturierte Putzfassade wird durch hell lasierte Holzelemente und die holzverschalten Obergeschosse ergänzt. Großzügige Holzfenster bringen Tageslicht in die Wohnräume, die Balkone an den Giebelseiten mit ihren ausgesägten Brüstungen unterstreichen den alpenländischen Charakter. Überdachte Eingänge empfangen Sie und Ihre Gäste.

Die beiden Wohnungen sind abgeschlossen, funktional voneinander getrennt und haben jeweils einen eigenen Eingang. Sie erstrecken sich über mehrere Split-Level.

Wohnung 1 bietet ca. 81 m² Wohnfläche. Von der Diele mit Treppe erreichen Sie die Küche mit Essplatz, das Bad, das Schlafzimmer und das Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Zugang zur Terrasse und zum Garten. Im Untergeschoss stehen zwei weitere Räume mit ca. 14 m² und ca. 26 m² sowie Abstellbereiche zur Verfügung. Sie sind als Nutzfläche gerechnet und eignen sich als Hobbyraum, Gästezimmer oder Arbeitsplatz.

Wohnung 2 bietet ca. 141 m² Wohnfläche. Über den Eingangsbereich mit Diele und Garderobe gelangen Sie eine halbe Ebene tiefer in die Wohnküche mit Austritt ins Freie. Eine weitere Ebene darunter liegen ein großes Zimmer mit ca. 25 m², ein kleines Bad und Abstellbereiche. Im Obergeschoss öffnet sich der Wohn- und Essbereich mit ca. 38 m² bis unter den Giebel, mit Kaminofen und Austritt auf den Balkon. Eine halbe Ebene höher folgen das Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, ein Wannenbad, ein Duschbad und ein zweiter Balkon.

Ausgestattet ist das Haus mit Einbauküchen, Stein- und Parkettböden, Holzfenstern mit Doppelverglasung, Gäste-WC und einem Kaminofen in Wohnung 2. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über zwei Duplex-Stellplätze. Beheizt wird es über eine Öl-

Zentralheizung; der Bedarfsausweis weist die Effizienzklasse E aus. Wer langfristig plant, findet hier Ansatzpunkte für eine energetische Modernisierung.

Das Grundstück mit ca. 528 m² ist liebevoll angelegt, mit Rasenflächen, Ziergehölzen, Blumenbeeten und altem Baumbestand. Der geschützte Garten bietet viel Privatsphäre und durch den freien Westblick eine besondere Aufenthaltsqualität. Zwei Terrassen und zwei Balkone verbinden Wohnen und Draußensein.

Der Zuschnitt lässt viele Lebensmodelle zu: Eltern und Kinder unter einem Dach, die eigene Wohnung mit Mieteinnahme aus der zweiten Einheit, nach entsprechender Umgestaltung ein großzügiges Einfamilienhaus oder ein Anlageobjekt.

Beide Wohnungen sind derzeit vermietet. Die Mietverhältnisse gehen mit dem Kauf auf den Erwerber über. Wenn Sie selbst einziehen möchten, beziehen Sie die bestehenden Mietverhältnisse bitte in Ihre Planung ein; die Einzelheiten besprechen wir gern persönlich mit Ihnen.

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

Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Alles zum Standort

Das Haus liegt im gewachsenen Ortskern von Königsdorf im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, geschützt in zweiter Reihe zur Ortsdurchfahrt. Königsdorf zählt rund 3100 Einwohner und verbindet den Charakter einer ländlichen Wohngemeinde mit einer guten Anbindung an die umliegenden Mittel- und Oberzentren.

Die Umgebung ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, ergänzt durch kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Viele Wege erledigen Sie zu Fuß. In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem:

Bushaltestelle „Königsdorf Ortsmitte“ (ca. 50 m)
Kindergarten und Kindertagesstätte
Grund- und Mittelschule
Dorfladen und Metzgerei
Bäckerei
Apotheke
Allgemeinarzt
Tankstelle
Rathaus und weitere öffentliche Einrichtungen

Königsdorf liegt im Bayerischen Oberland zwischen Wolfratshausen und Bad Tölz, eingebettet in Wiesen, Wälder und Moorlandschaften. Über die nahe Bundesstraße sind Sie direkt überregional angebunden.

Entfernungen:
Geretsried: ca. 8 km
Wolfratshausen: ca. 10 km
Bad Tölz: ca. 12 km
Anschlussstelle A95 (München–Garmisch-Partenkirchen): ca. 12–15 km
München Innenstadt: ca. 45–50 km Fahrstrecke

Mehrere Regionalbuslinien des Münchner Verkehrsverbundes (MVV) verbinden Königsdorf mit der Umgebung. In Wolfratshausen besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie S7 nach München. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte und Krankenhäuser finden Sie 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 Moore. In der Gemeinde liegen mehrere Badeseen, vielfältige Sport- und Vereinsangebote und das überregional bekannte Segelflugzentrum. Die Alpen mit ihren Wander- und Wintersportgebieten erreichen Sie in kurzer Fahrzeit.

Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26289010_1 - 82549 Königsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen
Tel.: +49 8171 - 90 81 701
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com