

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Königsdorf

### Doppelhaushälfte mit Garage, Carport und PV-Anlage in ruhiger Lage von Königsdorf



Objekt-Nr. OM-429955

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
Hannes

82549 Königsdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	362,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage und Carport liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße in Königsdorf – ein attraktives Zuhause insbesondere für Familien mit Kindern.

Das im Jahr 1990 in solider Massivbauweise errichtete Haus bietet ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 300 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche auf drei Ebenen. Der funktionale Grundriss, großzügige, lichtdurchflutete Räume und eine sonnige Terrasse mit Garten schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben.

Die Immobilie steht auf einem 361 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist aktuell leerstehend. Sie kann kurzfristig bezogen oder nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden.

Ein weiterer Vorteil: Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer – es fallen keine Maklergebühren an.

### Ausstattung und Highlights

- Solide Massivbauweise mit hochdämmenden Unipor-Ziegeln (36,5 cm) und zusätzlicher Wärmedämmung
- Großzügige, offene Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse
- Moderner Holzofen zum Heizen und für wohnliche Atmosphäre
- Zwei Photovoltaikanlagen (2008 & 2020) mit Stromspeicher (2020)
- Gaszentralheizung (erneuert 2014)
- Energetisch effizient durch Kombination aus Dämmstandard, PV-Anlage und Speicher
- Modernisiertes Badezimmer
- Sonnige Terrasse mit Zugang zum gepflegten Garten mit hoher Privatsphäre
- Voll unterkellert mit großzügigen Hobby- und Lagerräumen
- Separater Gartenzugang über Außentreppe
- Teilweise möbliert – sofort bezugsfrei
- Keine Maklerprovision für Käufer
- Geringe Emissions- und Hochwasserbelastung laut BayernAtlas

## Ausstattung

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit viel Platz für gemeinsames Leben. Eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse sowie ein moderner Holzofen sorgen für eine behagliche Wohnatmosphäre.

Auch energetisch ist das Haus zukunftssicher aufgestellt: Zwei Photovoltaikanlagen mit Stromspeicher ermöglichen eine nachhaltige und kostensparende Energieversorgung. Zusätzlich wurde 2014 eine moderne Gaszentralheizung installiert.

Die massive Außenwandkonstruktion mit hochdämmenden Ziegeln und zusätzlicher Isolierung sorgt für gute Wärmedämmung und niedrigen Energiebedarf. Ein vollständig modernisiertes Badezimmer rundet den zeitgemäßen Wohnkomfort ab.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die naturnahe Lage eignet sich besonders für Familien: Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar, ebenso wie weitläufige Wiesen, Felder und Wälder, die zu gemeinsamen Ausflügen in die Natur einladen.

Die Nähe zu oberbayerischen Seen und Bergen eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen. München ist über die A95 oder den öffentlichen Nahverkehr ebenfalls gut angebunden.

Königsdorf (Ortsteil Niederham) liegt im landschaftlich reizvollen oberbayerischen Alpenvorland im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen – einer der attraktivsten Wohnregionen Süddeutschlands. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Verbindung aus Natur, Ruhe und guter Erreichbarkeit aus.

Die nächstgelegenen Orte wie Bad Tölz (ca. 15 Minuten), Geretsried (ca. 10 Minuten) und Wolfratshausen (ca. 15 Minuten) bieten eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen, kulturellen Angeboten und Gastronomie. Über die A95 oder die S-Bahnlinie S7 ist auch München in rund 35 Minuten gut erreichbar – ideal für Berufspendler.

Das Dorfleben in Königsdorf ist familiär geprägt und bietet ein intaktes soziales Umfeld mit zahlreichen Vereinen, Festen und Veranstaltungen. Für Familien stehen Schulen und Kindergärten im Ort oder in den Nachbargemeinden zur Verfügung. Die Umgebung bietet eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität: Wanderwege, Radstrecken, Reitmöglichkeiten und zahlreiche Badeseen wie der Bibisee oder der Starnberger See liegen in kurzer Fahrdistanz. Auch die Alpen und mehrere Skigebiete sind schnell erreicht – ideal für Naturliebhaber und Aktive in jeder Jahreszeit.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus Ansicht Ost und Nordseite

# Exposé - Galerie



Balkon Südseite



Balkon Südseite

# Exposé - Galerie



Garage und Carport



Terrasse Südseite

# Exposé - Galerie



Garten Ostseite



Garten Nordseite

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Kamin



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gästebad mit Dusche



Gästebad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Eingang und Garderobe



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad im OG



Bad im OG

# Exposé - Galerie



Bad im OG



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden



Zimmer 1 im Souterrain

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 im Souterrain



Zimmer 2 im Souterrain

# Exposé - Galerie



Heizung



Hobbykeller



Hobbykeller

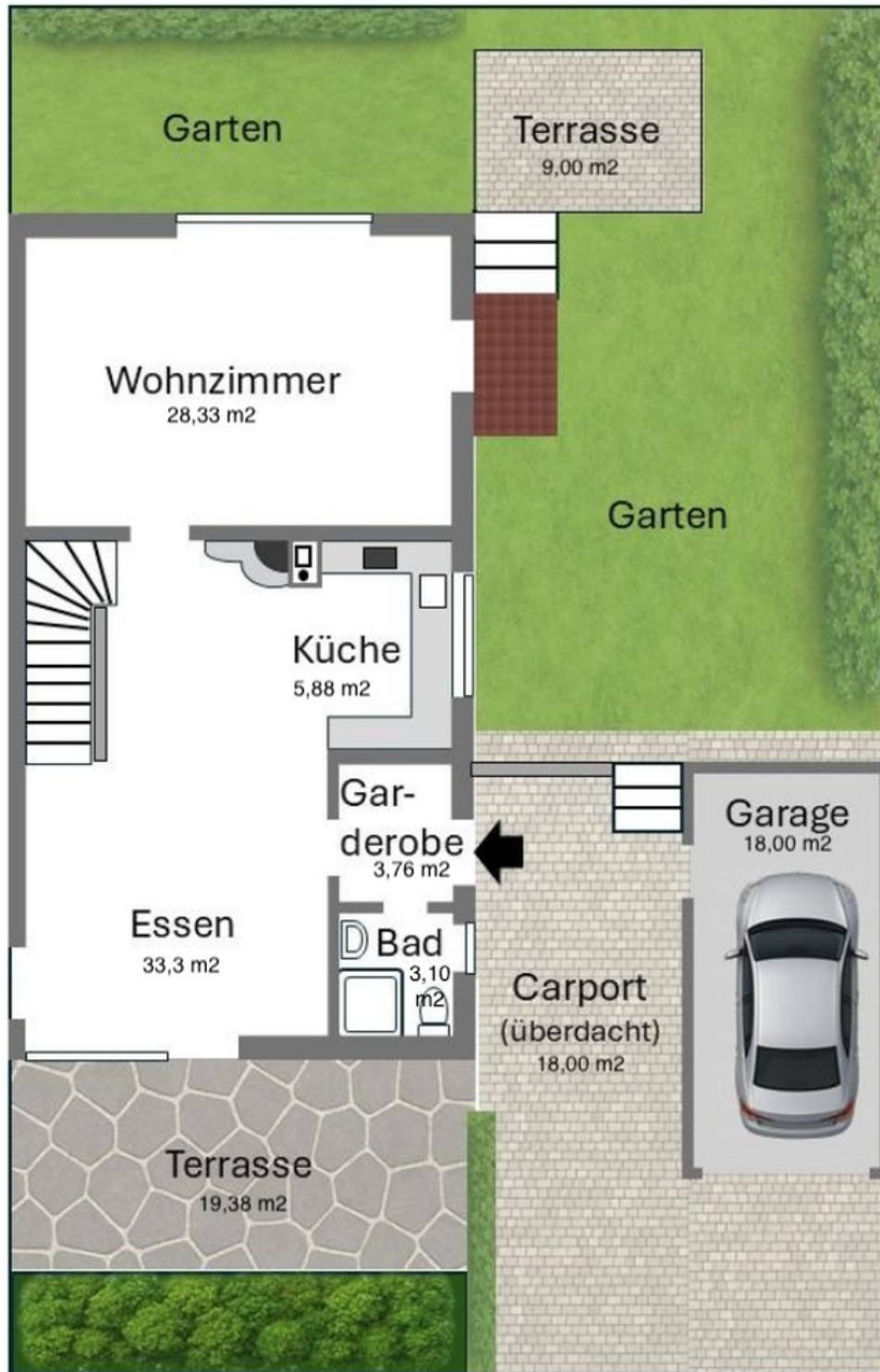
# Exposé - Galerie



Hobbykeller

# Exposé - Grundrisse

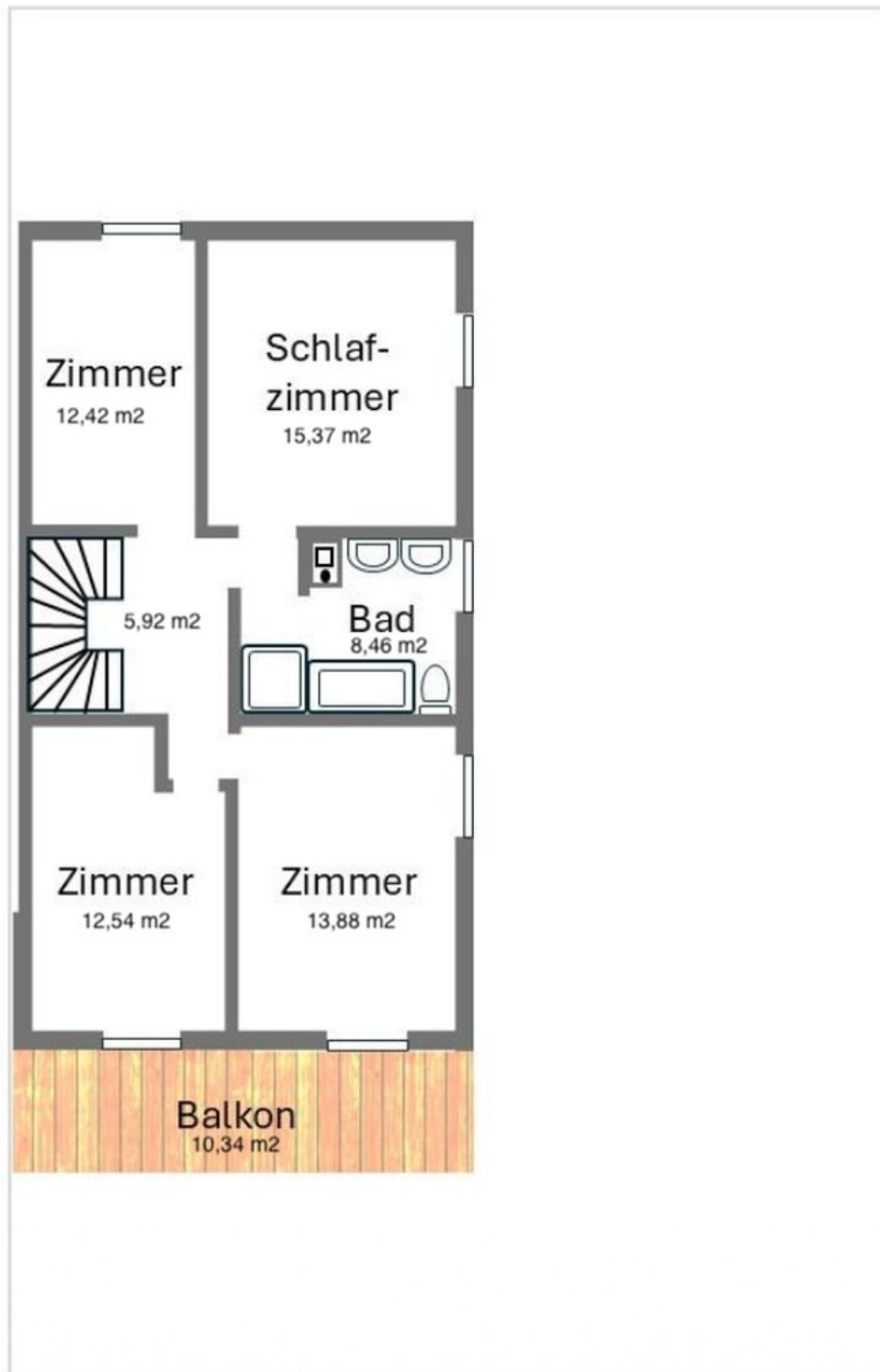
## Erdgeschoss



Erdgeschoss und Außenanlagen

# Exposé - Grundrisse

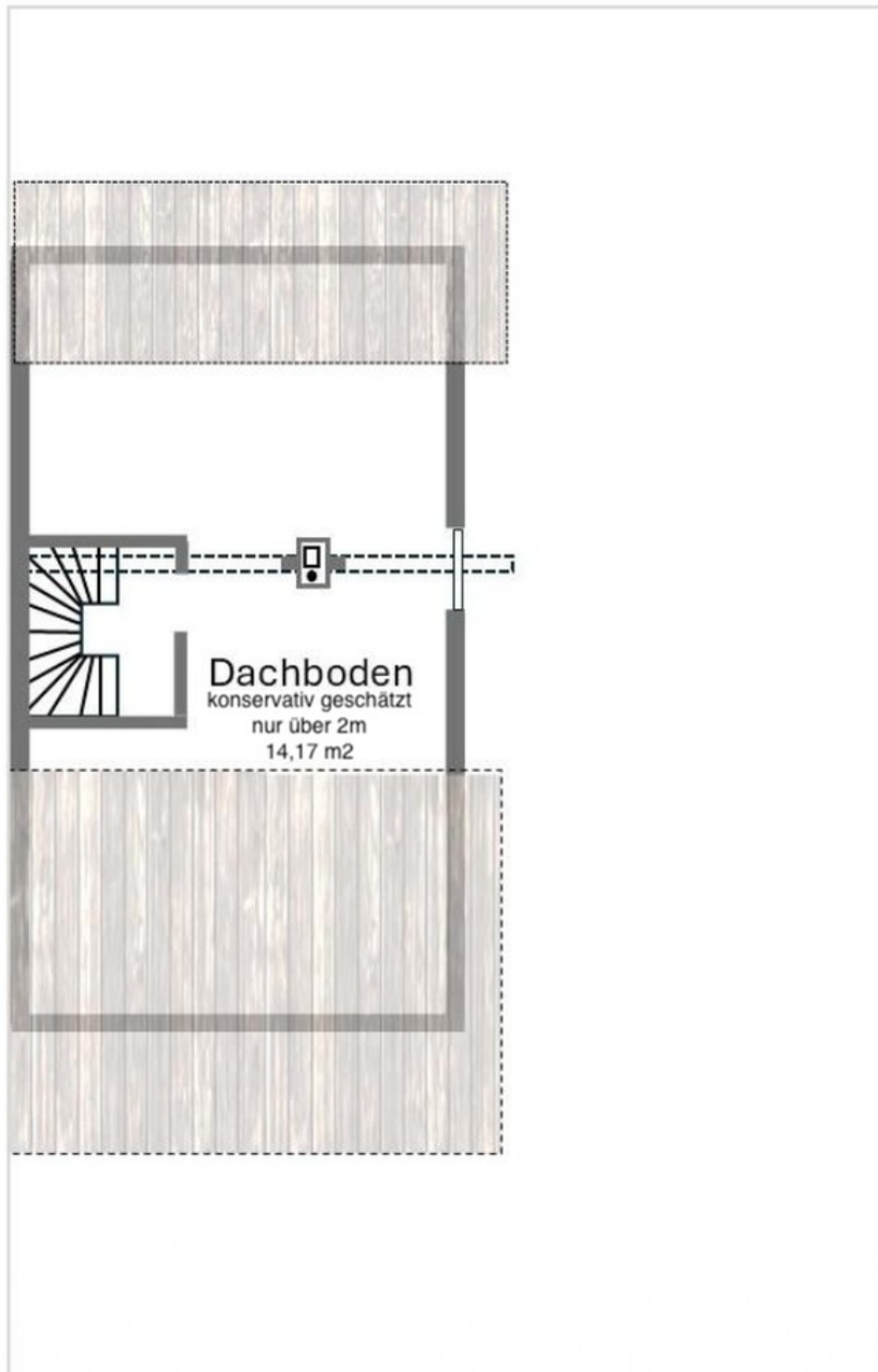
## Obergeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Keller



Kellergeschoss mit Souterrain