

Exposé

Doppelhaushälfte in Königsdorf

Privatverkauf - Doppelhaushälfte mit Garage, Carport und PV-Anlage mit Speicher



Objekt-Nr. OM-459234

Doppelhaushälfte

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
Hannes Lang

82549 Königsdorf
Bayern
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PRIVATVERKAUF - es fällt keine Maklerprovision an!

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

Das im Jahr 1990 in solider Massivbauweise errichtete Haus bietet ca. 180 m² Wohnfläche auf drei Ebenen und zwei Souterrain Zimmern. Der funktionale Grundriss, großzügige, lichtdurchflutete Räume und eine sonnige Terrasse mit Garten schaffen ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben.

Im Keller befinden sich zusätzlich zwei souterrain-ähnliche Zimmer mit Tageslicht – vielseitig nutzbar als Gäste-, Kinder-, Hobby- oder Arbeitszimmer. Das Dachgeschoss ist bereits zugänglich und lässt sich mit geringem Aufwand zu einem weiteren vollwertigen Zimmer ausbauen.

Ein besonderes Highlight sind die drei Photovoltaikanlagen aus 2003, 2008 und 2020 (mit Stromspeicher). Die Anlage von 2008 läuft noch bis Ende 2027 mit einer hohen EEG-Einspeisevergütung von 46,75 ct/kWh – ein direkter finanzieller Vorteil für den Käufer in den ersten Jahren nach dem Einzug.

Die Immobilie steht auf einem 362 m² großen Grundstück und ist aktuell leerstehend. Die hochwertige Einbauküche verbleibt im Haus. Das Objekt kann kurzfristig bezogen oder nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer – es fallen keine Maklergebühren an.

Ausstattung

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Ein moderner Holzofen sorgt für behagliche Atmosphäre.

Energetisch ist das Haus zukunftssicher aufgestellt:

- PV-Anlage 2003 (1,80 kW)
- PV-Anlage 2008 (2,04 kWp) – EEG-Einspeisevergütung 46,75 ct/kWh

bis Ende 2027

- PV-Anlage 2020 (6,12 kWp) mit Stromspeicher
- Gaszentralheizung (erneuert 2014)
- Solide Massivbauweise mit hochdämmenden Unipor-Ziegeln (36,5 cm)

und zusätzlicher Wärmedämmung

Weitere Highlights:

- Großzügige, offene Wohnküche mit Terrassenzugang
- Modernisiertes Badezimmer im OG mit elektrischer Fußbodenheizung (DEVI, 2021)
- Gäste-Duschbad im EG
- Sonnige Terrasse mit Zugang zum gepflegten Garten
- Balkon Richtung Süden
- Souterrain mit zwei bewohnbaren Zimmern und zusätzlichen Hobby-/Lagerräumen

- Separater Gartenzugang über Außentreppe
- Geringe Emissions- und Hochwasserbelastung laut BayernAtlas
- Hochwertige Einbauküche verbleibt im Haus
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial zu einem weiteren Wohnraum
- Verkauf provisionsfrei

Fußboden: Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen.

Weitere Ausstattung: Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad,

Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Garage, Carport, Stellplatz.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Königsdorf (Ortsteil Niederham) liegt im landschaftlich reizvollen oberbayerischen Alpenvorland im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen – einer der attraktivsten Wohnregionen Süddeutschlands. Die Umgebung verbindet Natur, Ruhe und gute Erreichbarkeit.

Die naturnahe Lage eignet sich besonders für Familien: Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar, ebenso Wiesen, Felder und Wälder. Die Nähe zu oberbayerischen Seen und Bergen eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen.

Bad Tölz (ca. 15 Min.), Geretsried (ca. 10 Min.) und Wolfratshausen (ca. 15 Min.) bieten eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen, Kultur und Gastronomie. Über die A95 oder die S-Bahnlinie S7 ist 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. Wanderwege, Radstrecken, Reitmöglichkeiten und Badeseen wie der Bibisee oder der Starnberger See liegen in kurzer Fahrdistanz. Auch die Alpen und mehrere Skigebiete sind schnell erreicht.

Infrastruktur: Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Aussenansicht - Süd-Ost

Exposé - Galerie



Aussenansicht - Nord-Ost



Terrasse - Süden

Exposé - Galerie



Balkon



Garten - Nord

Exposé - Galerie



Garten - Nord



Garten - Ost

Exposé - Galerie



Garage und Carport



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon mit Markisse



Türen zur Terrasse

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2



Kamin

Exposé - Galerie



Wohn-Küche



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Duschbad - EG 1



Duschbad - EG 2



Zimmer 1 - OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 - OG



Zimmer 3 - OG

Exposé - Galerie



Zimmer 4 - OG

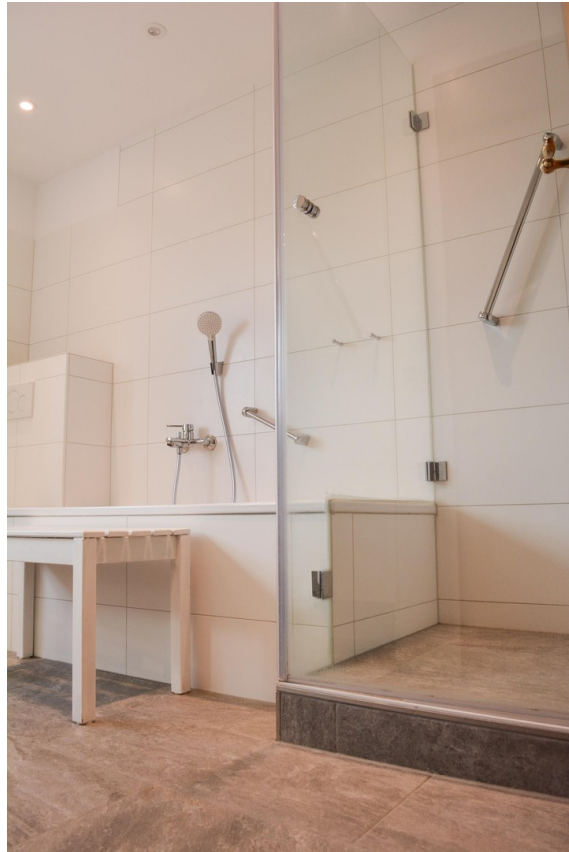


Zimmer 4 - OG



Bad im OG

Exposé - Galerie



Bad im OG



Bad im OG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Souterrain Zimmer 1



Souterrain Zimmer 2

Exposé - Galerie



Souterrain Zimmer 2



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum mit Speicher

Exposé - Galerie



Heizung



Heizung

Exposé - Grundrisse

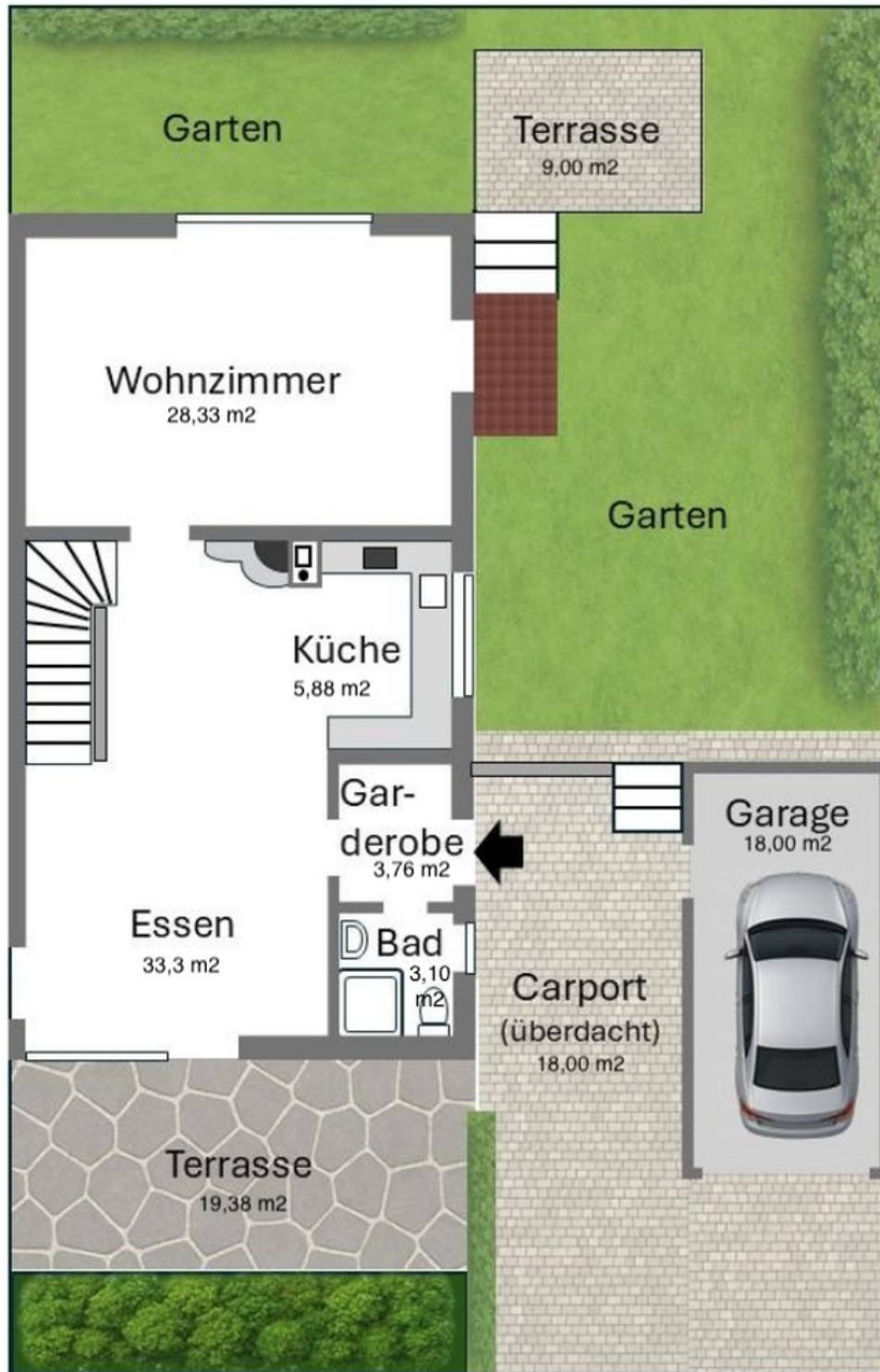
Keller



Grundriss KG

Exposé - Grundrisse

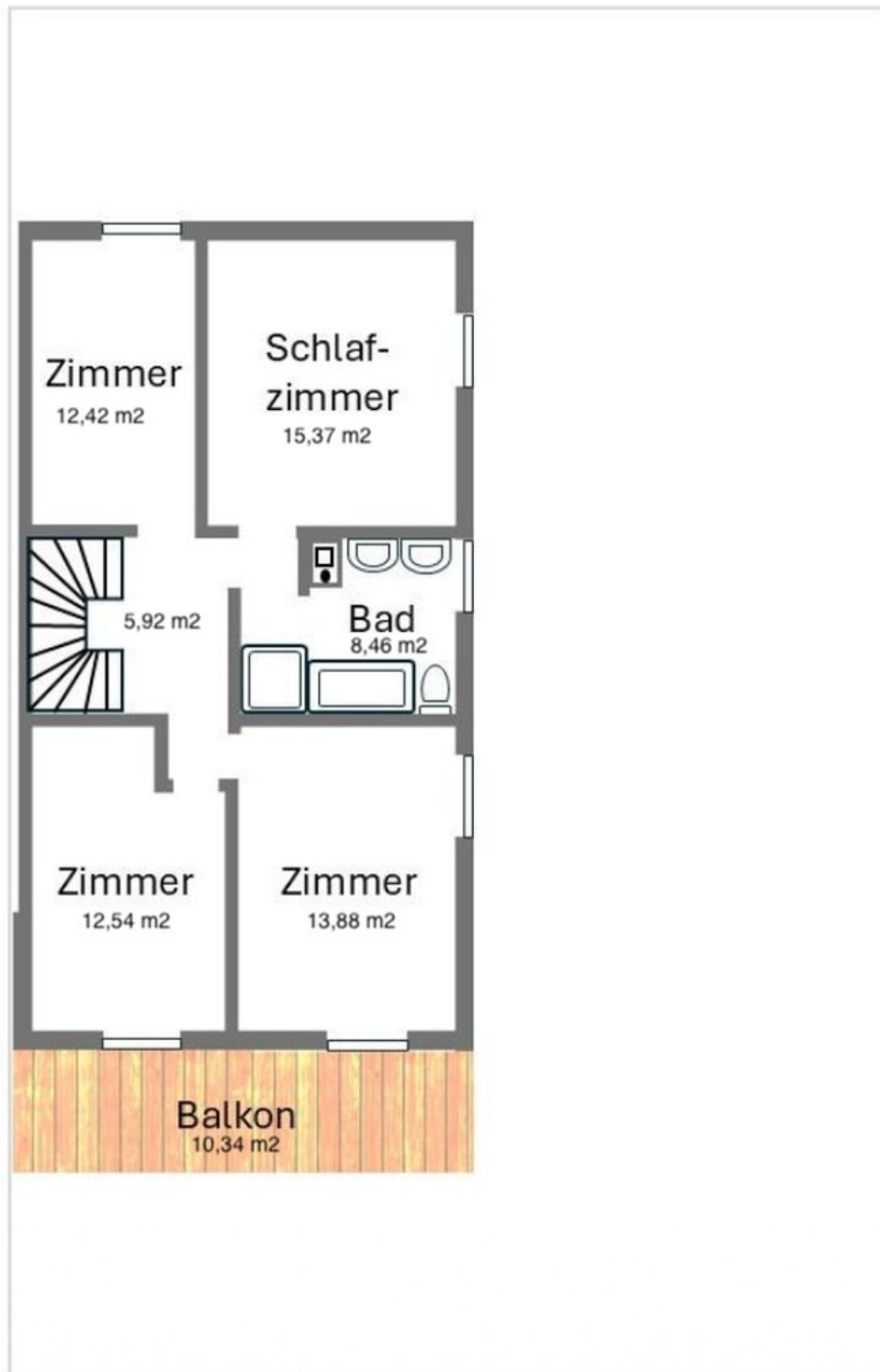
Erdgeschoss



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

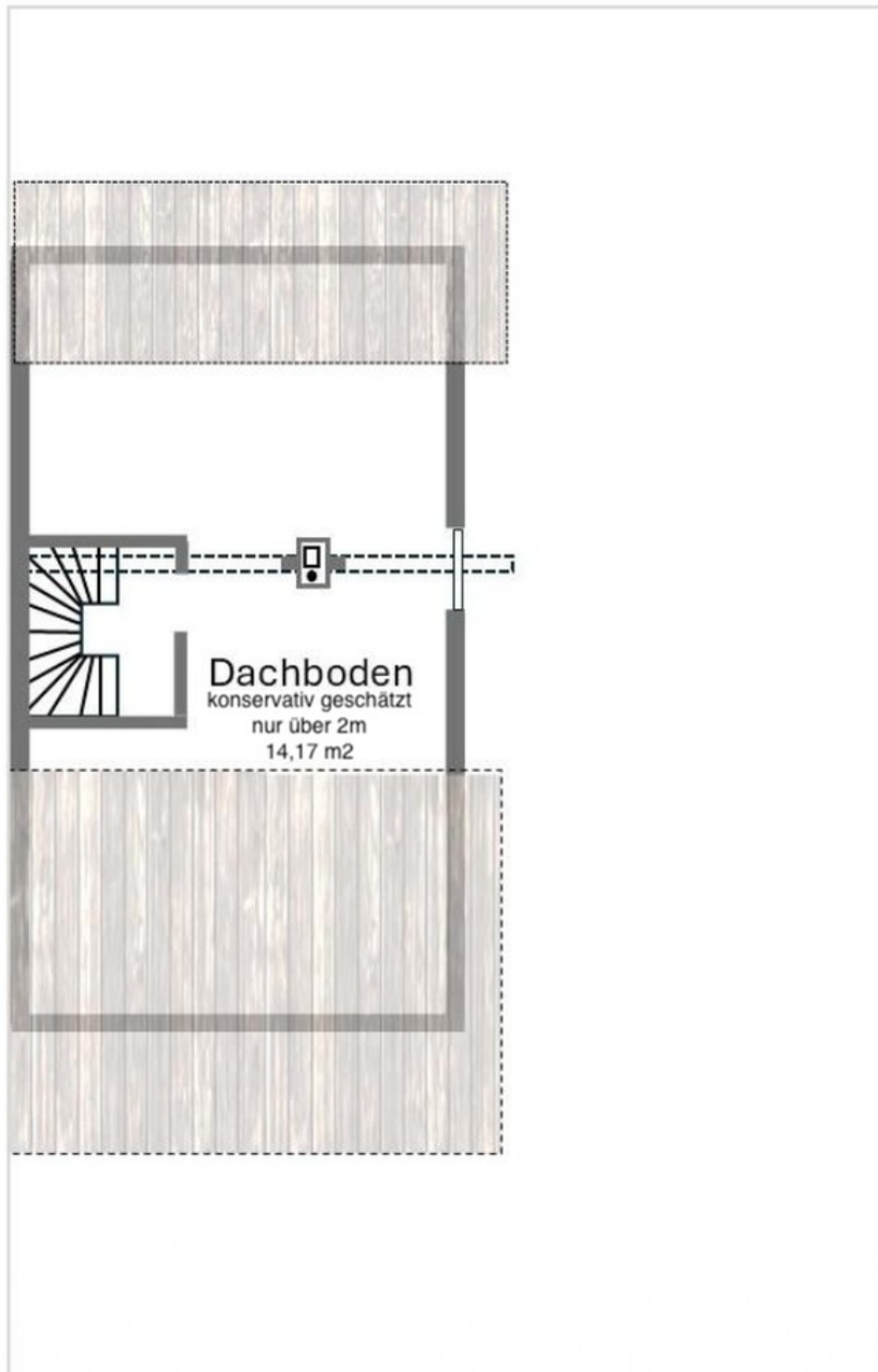
Obergeschoss



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

HAUS OSTERANGER 22
GRUNDRISS EG, M 1:100

