

Lenggries

Schöne Doppelhaushälfte in Lenggries

Property ID: 25289013www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 885.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 462 m²

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

At a glance

Property ID	25289013
Living Space	ca. 230 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	885.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 140 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	189.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.04.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

The property



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!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Finanzieren
Ihre Immobilie

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag
von 350.000 €

3,67% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,58% p.a. gebundener Sollzins

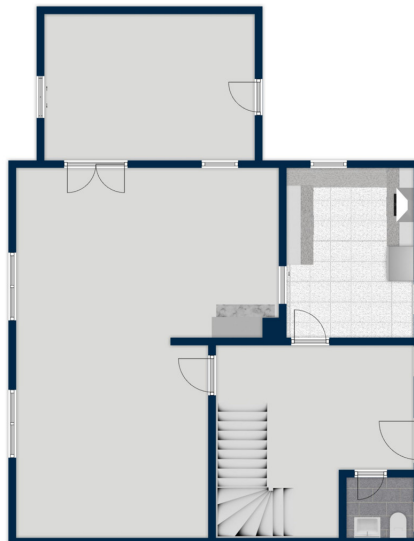
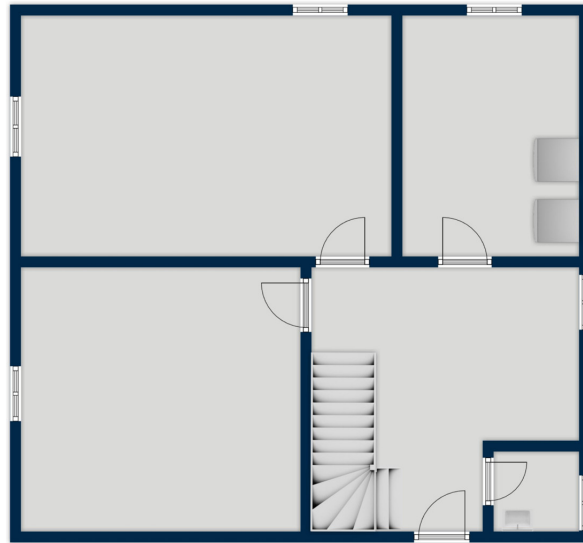
Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,51% p.a.	3,61% p.a.
10 Jahre	3,58% p.a.	3,67% p.a.
30 Jahre	4,20% p.a.	4,30% p.a.

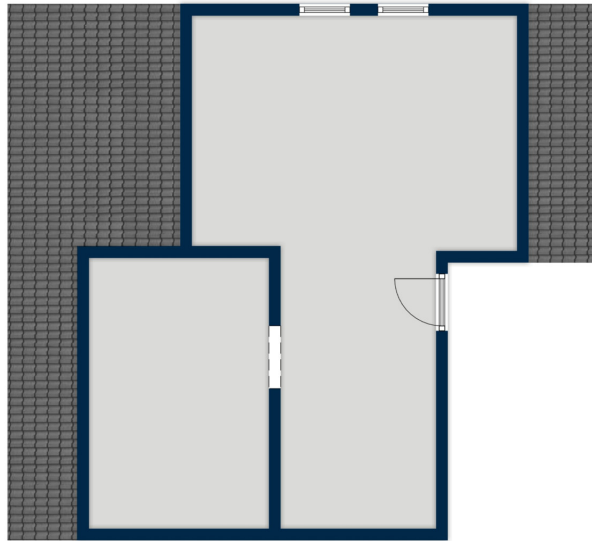
Stand per 01.09.2025

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

A first impression

Diese äußerst gepflegte, massiv errichtete Doppelhaushälfte vereint eine ruhige Wohnlage mit zentraler Anbindung – ideal für alle, die kurze Wege und ein entspanntes Umfeld gleichermaßen schätzen. Durchdacht geplant und über drei Etagen verteilt, bietet sie großzügigen Raum für die ganze Familie.

Schon beim Betreten werden Sie von einem hellen Eingangsbereich mit einer einladenden Diele empfangen. Im Erdgeschoss öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit großen Fenstern und dem direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten begeistert. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen – ob beim Frühstück im Freien oder bei entspannten Abenden mit Familie und Freunden.

Die Küche ist separat angeordnet, funktional geschnitten und bietet ideale Bedingungen für kulinarische Ideen. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss perfekt ab.

Im ersten Obergeschoss warten mehrere gut geschnittene Schlafräume, die sich flexibel als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein Tageslichtbad sorgt mit seiner angenehmen Größe für einen komfortablen Start in den Tag.

Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss: Hier steht Ihnen zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung, der sich hervorragend als Home-Office, Jugendzimmer oder gemütliches Gästezimmer eignet.

Auch im Untergeschoss überzeugt dieses Haus mit viel Platz:

Der große Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Vorratsfläche, Hobbybereich oder Werkstatt. Drei separate Kellerräume ermöglichen eine optimale Organisation, während ein weiteres WC und eine Diele im Keller für zusätzlichen Komfort und Funktionalität sorgen.

An der Seite des Hauses befindet sich ein neu gebautes großes Carport, welches zwei Autos Platz bietet. Von dort gelangen Sie über den seitlichen Gartenbereich ebenfalls ins Haus.

Kurzum: Diese Doppelhaushälfte kombiniert eine attraktive Lage mit einer durchdachten Raumaufteilung und viel Stauraum. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

All about the location

Lenggries mit seiner sehr guten Infrastruktur (viele private Geschäfte des täglichen und persönlichen Bedarfs, Reformhäuser, Biomärkte, Hofdirektvertriebe, Restaurants, Eisdielen, Cafés etc.) ist ein Geheimtipp und sicher noch eine Wohnoase, im Hinblick auf Ruhe, Idylle und Freizeit!

Außerdem ist Lenggries gut zu erreichen, sowohl mit dem Auto als auch mit der Oberlandbahn. In 50 Minuten sind Sie in München.

Mit Bad Tölz gehört Lenggries zu den zentralen Orten im Isarwinkel – eingebettet ins Alpenvorland und direkt am Tor zum Karwendelgebirge. Im Osten ragen der Geierstein (1.491?m), der Fockenstein (1.564?m) und die Tegernseer Berge auf. Im Westen thront das Brauneck (1.555?m), der Hausberg von Lenggries und zugleich ein bekanntes Wander- und Skigebiet mit eigener Seilbahn. Der höchste Punkt der Gemeinde ist der Schafreuter mit beeindruckenden 2.102?m.

Nördlich grenzen Arzbach, Wackersberg und Bad Tölz an, während im Süden unter anderem der Sylvensteinsee sowie die Gemeindeteile Fall und Vorderriß liegen. Westlich davon erstreckt sich die Jachenau.

Die Landschaft rund um Lenggries ist abwechslungsreich wie kaum anderswo: Hochmoore, saftige Wiesen, bewaldete Mittelgebirgskuppen und artenreiche Auwälder wechseln sich ab – dazu kommt eine ruhige Flusslandschaft und im Kontrast dazu schroffe Felsformationen. Hier trifft Naturidylle auf echtes Alpenfeeling.

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 189.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Die Immobilie ist vermietet.

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.

Property ID: 25289013 - 83661 Lenggries

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com