

Fischbachau

# Verkauft: Großzügiges Atelierhaus mit Loft- Charakter und idyllischem Garten

Objektnummer: 24046004



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

WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 842 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24046004
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Freiplatz

Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1982
Nutzfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	65.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2028	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau

## Die Immobilie

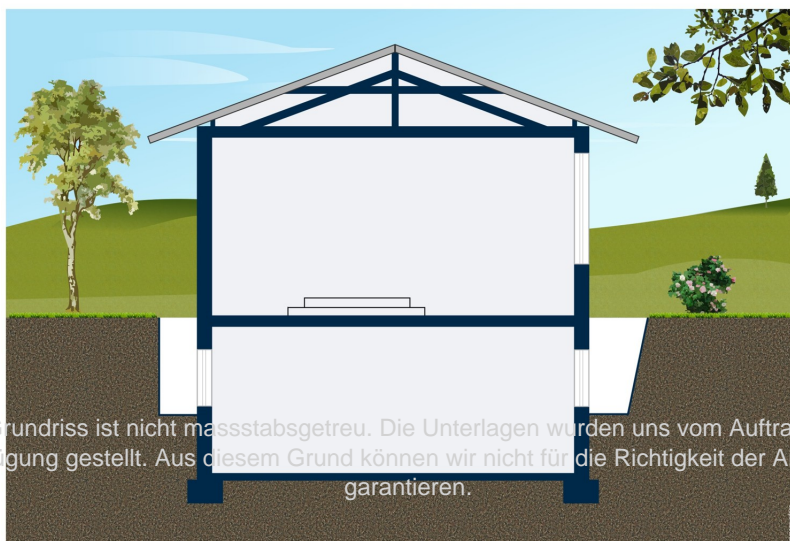
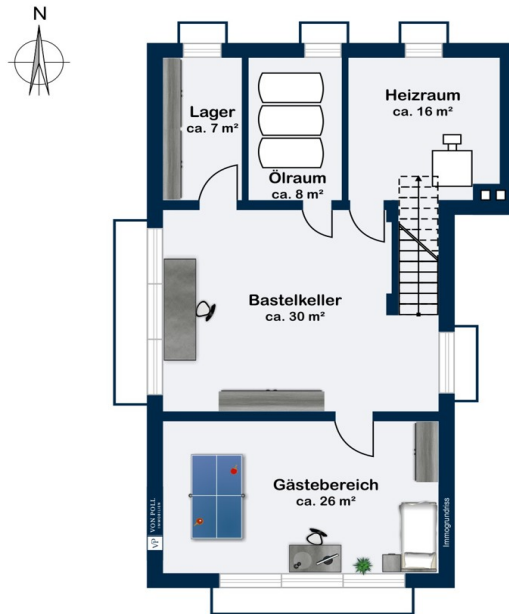




Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau

## Grundrisse







Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau

## Ein erster Eindruck

Die Immobilie präsentiert sich als ein einzigartiges Haus mit viel Raum zur eigenen Gestaltung. Das im Jahre 1968 erbaute Atelierhaus mit einer Fläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 842 m<sup>2</sup> bietet ein besonderes Highlight: ein großes unterteiltes Atelier mit Loft-Charakter, geprägt durch eine Raumhöhe von 3,20 m und großzügigen Fensterflächen zum Garten hin, die für eine "grüne" Atmosphäre sorgen. Der gepflegte Garten umgibt das Haus und lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Außerdem stehen Stellplätze im Außenbereich zur Verfügung. Der Keller des Hauses punktet mit einer Raumhöhe von 2,6 m und bietet zusätzlichen reichlichen Stauraum oder die Möglichkeit zur vielfältigen Nutzung als Hobbyräume oder Gästeunterbringung. Das im Jahr 1982 mit einem Anbau versehene Haus versprüht einen charmanten Vintage-Flair und bietet mit seinem Loft-Atelier ein besonderes Erlebnis. Die offene Raumgestaltung und die großzügigen Fensterflächen schaffen ein einladendes Ambiente und ermöglichen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ermöglicht somit eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit viel Platz zur Entfaltung und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten bietet dieses besondere Haus die ideale Basis für kreative Köpfe und Menschen, die ihren Wohnraum gerne nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Trickfilm-Macher Traudl und Walter Reiner, die „Ein Münchner im Himmel“ als Trickfilm veröffentlicht haben, füllten dieses Haus viele Jahre mit künstlerisch umtriebigen Leben. Unzählige Künstler wie „Gustl“ Bayrhammer verkehrten hier. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ein einzigartiges Zuhause mit viel Potenzial und Charme. Wer auf der Suche nach einem besonderen Wohnobjekt mit individuellem Flair ist, sollte sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen und einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau

## Ausstattung und Details

- großes unterteiltes Atelier mit Loft-Charakter durch die Raumhöhe von 3,20 m
- große Fensterflächen
- Garten gepflegt
- Stellplatz außen
- Untergeschoss mit einer Raumhöhe von 2,60m

### BESONDERHEIT:

Angrenzend befindet sich ein weiteres zum Verkauf stehendes Grundstück ca. 837 m<sup>2</sup> mit einem Ein-Zweifamilienhaus ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide Grundstücke mit denen darauf befindlichen Häusern können auch gemeinsam erworben werden.



**Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau**

## Alles zum Standort

Fischbachau liegt im idyllischen Tal der Leitzach am Fuß des Breitensteins. Die Gemeinde befindet sich rund 15 Kilometer von Miesbach, 25 Kilometer von Rosenheim und 55 Kilometer von München entfernt. Bis zur Autobahn A8 (München-Salzburg) sind es 17 Kilometer. Die hier angebotene Immobilie befindet sich zentrumsnah am Rande eines ruhigen Wohngebietes von Fischbachau. Fischbachau hat einen Bahnhof mit Verbindung nach München und Bayrischzell, ebenso befinden sich in der Gemeinde Kinderkrippe, Kindergarten, eine Mittelschule, eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Gasthöfen.

Objektnummer: 24046004 - 83730 Fischbachau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 65.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24046004 - 83730 Fischbachau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt

---

Südliche Hauptstraße 23 Tegernsee

E-Mail: [tegernsee@von-poll.com](mailto:tegernsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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