

Miesbach – Miesbach

Preisanpassung Reiheneckhaus in ruhiger zentraler Wohnlage

Property ID: 24046018

Miesbach

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 875.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 350 m²

Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

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

Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

At a glance

Property ID	24046018	Purchase Price	875.000 EUR
Living Space	ca. 165 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Available from	13.11.2024	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1988		
Type of parking	1 x Garage, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	89.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.05.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

The property

Miesbach



www.von-poll.de

Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

The property



Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

The property



Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

The property



Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

The property



Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

The property



Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

The property



Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

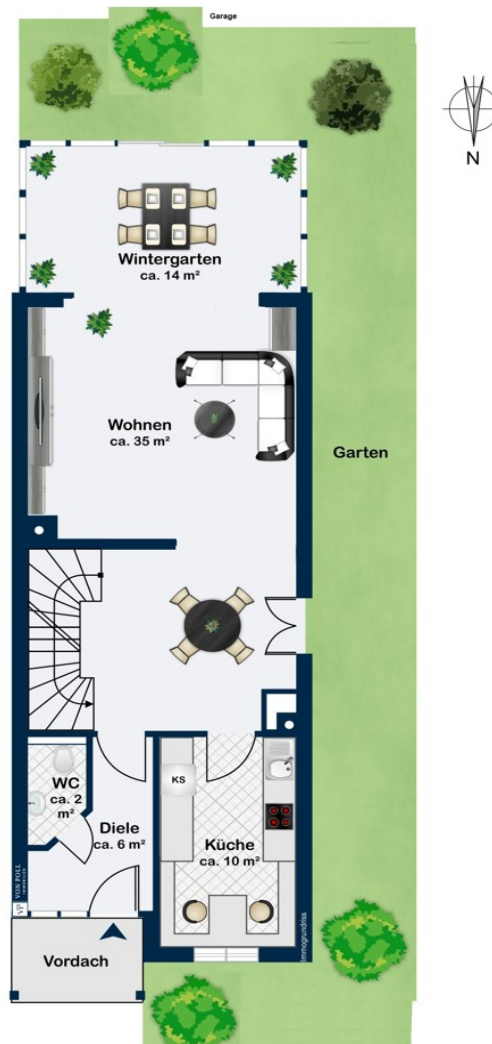
VP VON POLL
IMMOBILIEN®

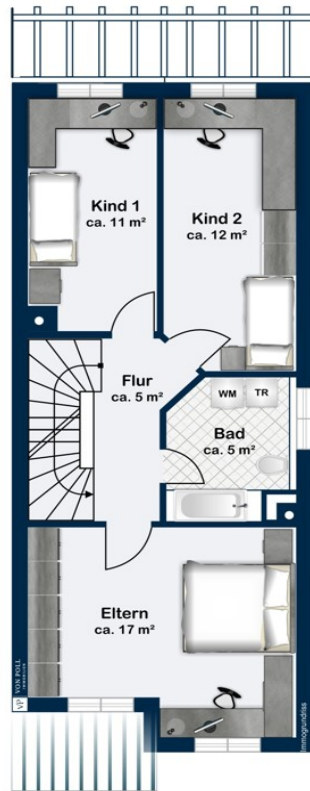
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

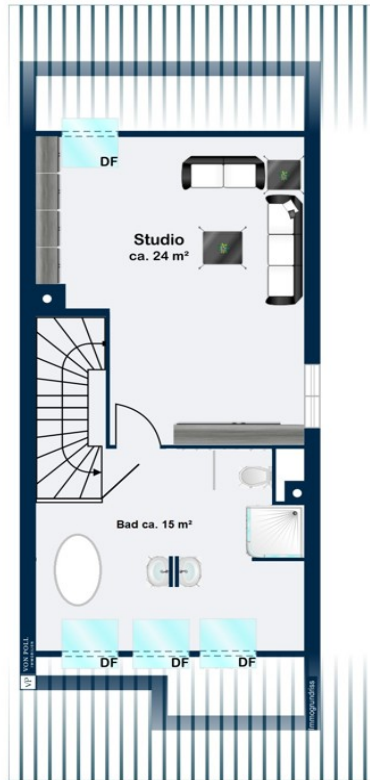
www.von-poll.com

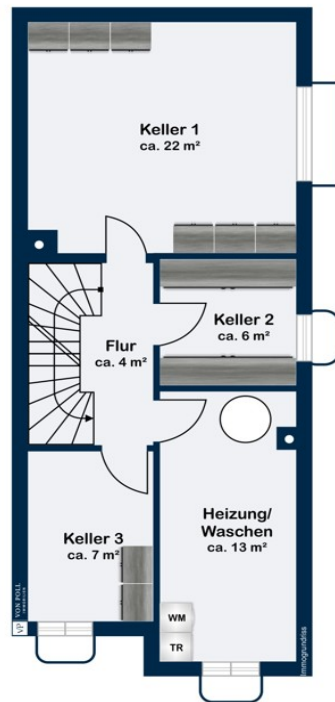
Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

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: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

A first impression

Kaufpreis jetzt 875.000 Diese Immobilie ist nicht nur auf Grund seiner besonderen Lage für eine Familie ideal, sondern auch wegen seiner familiengerechten Raumaufteilung. Der Standort unweit des Zentrums von Miesbach, aber dennoch ruhig und im Grünen, ermöglicht das fußläufige Erreichen von Kindergarten und diverse Schulen bis zum Gymnasium. Das gleiche gilt für die diversen Einkaufsmöglichkeiten verschiedener Art. Die Wohnanlage Auf der Grün wurde von einem namhaften regionalen Bauträger Ende der 80er Jahre in solider Ziegelbauweise mit zusätzlicher Dämmung erbaut. Die Gemeinde Miesbach hat bereits ihren Wärmeplan weitgehend bereits erstellt und plant nahe dieses Ortsteiles eine Fernwärmeheizung an die dann auch dieses Haus angeschlossen werden kann um die vorhandene Gasheizung zu ersetzen, bzw. zu ergänzen. Bauweise und Ausstattung sind aber auch jetzt schon durchaus zeitgemäß: Vor wenigen Jahren wurden neue Fenster mit 3-fach Verglasung eingebaut. Eine sparsame Gasheizung und gute Wärmedämmung durch die Ziegelbauweise ermöglichen eine Bewirtschaftung auf relativ niedrigem Kostenniveau. Dieser Ortsteil, mitten im Grünen ist seitdem ein gefragter Wohnort für Familien mit Kindern jeglichen Alters. Die Wohnanlage ist ein in sich geschlossener Ortsteil der als verkehrsberuhigte Zufahrtszone angelegt ist, so dass auch kleine Kinder sich gefahrlos mit Ihren Freundinnen und Freunden dort aufhalten können. Der durchdachte Grundriss des Hauses gibt nicht nur Raum für 4 Schlafzimmer und 2 Bäder, sondern auch im ca. 52 m² großen Untergeschoss beispielsweise für ein praktisches Homeoffice oder einen Fitnessraum. Mittelpunkt des Hauses ist der ca. 48 m² große Wohn - und Essbereich der an die ca. 10 m² große Küche angrenzt. Das Reiheneckhaus wird von einem im Sommer weitgehend nicht einsehbarem Garten umgeben. Wohnraum und Terrasse sind idealerweise nach Süden ausgerichtet.

Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

Details of amenities

Außenwände mit Vollwärmeschutz, teilweise Holzverkleidung

Gasbetriebene Warmwasserzentralheizung

Die Gemeinde Miesbach plant unweit ein kleines Fernheizkraftwerk

Offener Kamin im Wohn - Essbereich

Der ursprüngliche Wohn - und Essbereich wurde 2002 durch einen Anbau erweitert.

Großer den südlichen und westlichen Teil des Hauses umgebender Garten

Separate Einzelgarage

Ca. 52 m² großer Kellerraum mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Im Dachgeschoss bietet ein ca. 7 m² großer Speicher zusätzlichen Stauraum

Jalousien im Erdgeschoss und im Obergeschoss

Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

All about the location

Miesbach wurde in den letzten Jahren zu einem der beliebten Vororte von München. Die hier angebotene Immobilie liegt im für seine erhabene Lage und für seine Familienfreundlichkeit beliebten Stadtteil Auf der Grün. Abseits vom Durchreiseverkehr ergibt sich eine ruhige Wohnlage und der in wenigen Fahrminuten erreichbare Tegernsee. Die familienfreundliche Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln - wie Bus und Bahn - bringt Pendler die in Holzkirchen oder München arbeiten, bequem an ihren Arbeitsplatz. Im Jahr 2024 soll Miesbach in den Münchner Verkehrsverbund MVV aufgenommen werden. Berufspendler, die das Auto bevorzugen, schätzen die bequeme und zeitsparende Erreichbarkeit von Holzkirchen und nach München über die Autobahn A 8. Bekannt ist die Umgebung von Miesbach natürlich auch bei seinen sportlich orientierten Bürgern, die sowohl bei den verschiedenen Arten des Wintersports, als auch beispielsweise beim Wandern, Bersteigen und Mountainbiken Ausgleich finden. Das Miesbacher - Freibad erfrischt und erfreut in den Sommermonaten jung und alt.

Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 89.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin von Holdt

Südliche Hauptstraße 23 Tegernsee

E-Mail: tegernsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com