

Miesbach – Miesbach

# Preisanpassung Reiheneckhaus in ruhiger zentraler Wohnlage

CODE DU BIEN: 24046018

# Miesbach

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

PRIX D'ACHAT: 875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 350 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24046018
Surface habitable	ca. 165 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	13.11.2024
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1988
Place de stationnement	1 x Garage, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	875.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	89.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.05.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## La propriété

# Miesbach



CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

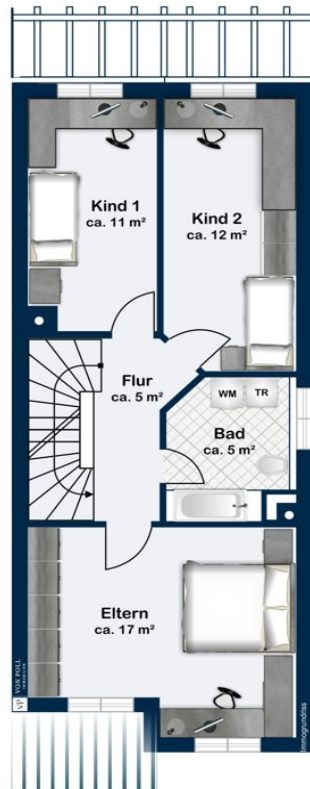
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

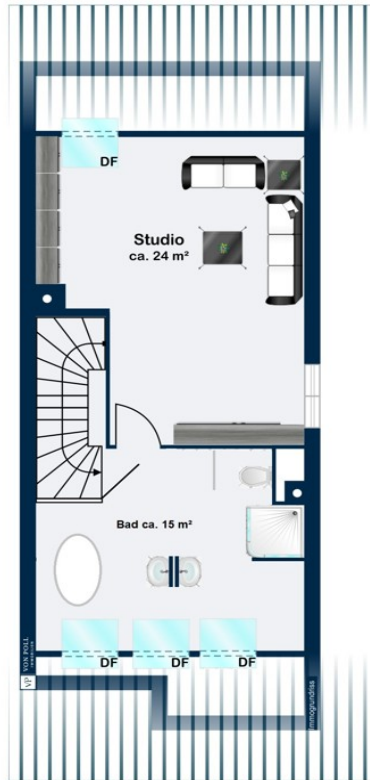
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

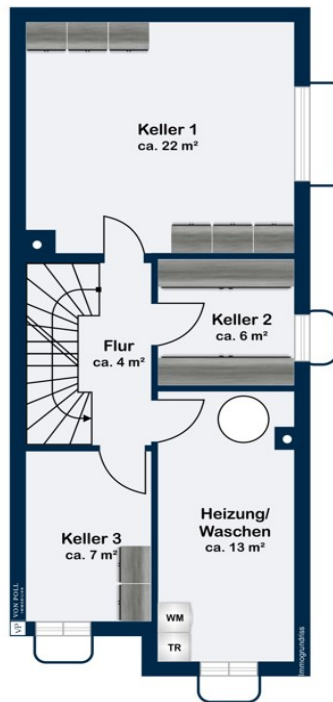
CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## Une première 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 m<sup>2</sup> großen Untergeschoss beispielsweise für ein praktisches Homeoffice oder einen Fitnessraum. Mittelpunkt des Hauses ist der ca. 48 m<sup>2</sup> große Wohn - und Essbereich der an die ca. 10 m<sup>2</sup> große Küche angrenzt. Das Reiheneckhaus wird von einem im Sommer weitgehend nicht einsehbarem Garten umgeben. Wohnraum und Terrasse sind idealerweise nach Süden ausgerichtet.

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## Détails des commodités

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 m<sup>2</sup> großer Kellerraum mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Im Dachgeschoss bietet ein ca. 7 m<sup>2</sup> großer Speicher zusätzlichen Stauraum

Jalousien im Erdgeschoss und im Obergeschoss

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 89.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach – Miesbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin von Holdt

---

Südliche Hauptstraße 23 Lac de Tegern  
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)