

Miesbach

Jetzt zum neuen Preis – Familienfreundlich, ruhig & naturnah

CODE DU BIEN: 24046018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 350 m²

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 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

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24046018
Surface habitable	ca. 165 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	03.03.2025
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	795.000 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
Surface de plancher	ca. 52 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.05.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	89.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

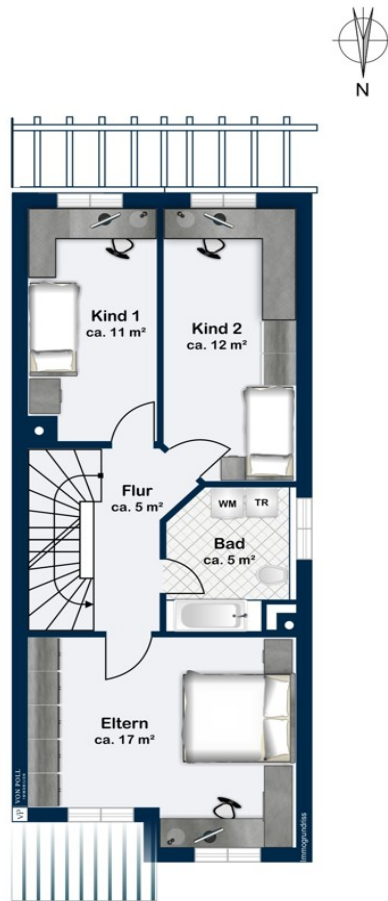
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

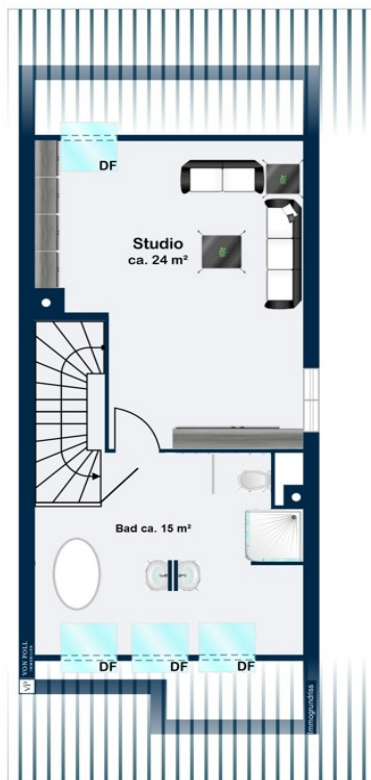
www.von-poll.com

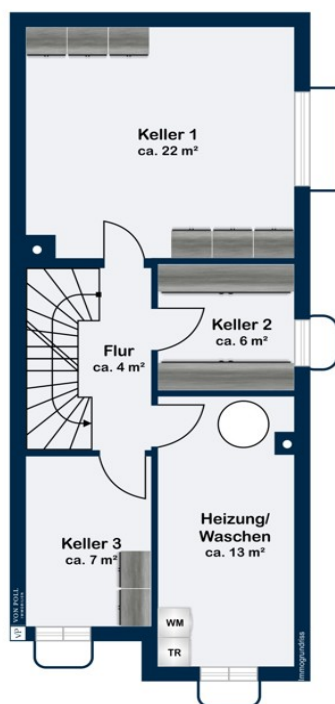
CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach

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

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Reiheneckhaus im beliebten Stadtteil Auf der Grün, das mit viel Platz, einer durchdachten Raumaufteilung und einem umlaufenden Garten überzeugt. Der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin schafft eine gemütliche Atmosphäre für die ganze Familie. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der das ganze Jahr über als zusätzlicher Wohnraum oder entspannter Rückzugsort genutzt werden kann. Mit vier Schlafzimmern, zwei Bädern und einem vielseitig nutzbaren Untergeschoss bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder Hobbys. Die südliche Ausrichtung sorgt für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein weiterer Pluspunkt ist die verkehrsberuhigte Wohnanlage, die sich perfekt für Familien mit Kindern eignet. Spielmöglichkeiten und grüne Flächen direkt vor der Haustür sorgen für ein sicheres und entspanntes Wohngefühl.

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach

Détails des commodités

- Durchdachter Grundriss: Wohnfläche auf mehreren Ebenen mit viel Platz für die ganze Familie.
- Großzügiger Wohnbereich (ca. 49 m²) mit Kamin für gemütliche Abende.
- Wintergarten: Ein lichtdurchfluteter Wohlfühlraum, der sich ideal für jede Jahreszeit eignet, inklusive einer elektrisch gesteuerten Markisenanlage.
- Küche (ca. 10 m²): Direkte Anbindung an den Wohn- und Essbereich.
- Vier Schlafzimmer: Viel Platz für Familienmitglieder oder Homeoffice.
- Zwei Bäder: Komfort auf jeder Etage.
- Dachstudio (ca. 24 m²): Ideal als zusätzlicher Wohnraum oder Arbeitsbereich.
- Keller (ca. 52 m²): Heiz- und Waschraum sowie vielseitig nutzbare Flächen.
- Südlich ausgerichteter Garten: Perfekt für gesellige Grillabende und entspannte Stunden im Grünen.
- Einzelgarage mit Stromanschluss: Direkt vom Garten aus zugänglich
- Energieeffizienz: Vollwärmeschutz, dreifach verglaste Fenster und gasbetriebene Warmwasserzentralheizung

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach

Tout sur l'emplacement

Miesbach hat sich in den letzten Jahren zu einem der begehrten Wohnorte im Münchner Umland entwickelt. Hier vereinen sich ländliche Idylle und moderne Infrastruktur. - Familienfreundliche Wohnanlage: Verkehrssicher und mit vielen Spielmöglichkeiten für Kinder. - Gute Anbindung für Pendler: Fußläufige Erreichbarkeit von Bus und Bahn. Integration in den Münchner Verkehrsverbund (MVV) für noch bessere Verbindungen. Schnelle Erreichbarkeit der A8 für Autofahrer nach München und Holzkirchen. - Natur & Freizeit: In wenigen Minuten am Tegernsee, in den Bergen oder auf Wanderwegen. Vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Skifahren, Mountainbiken oder Wandern. Miesbacher Freibad – der perfekte Ort zur Abkühlung im Sommer. - Super Infrastruktur: Kindergarten, Schulen bis Gymnasium in direkter Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants fußläufig erreichbar. Die Gemeinde Miesbach plant den Bau eines Fernwärmenetzes in der Nähe, wodurch die Energieversorgung in Zukunft noch nachhaltiger wird. Auch dieses Haus kann daran angeschlossen werden.

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 Miesbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24046018 - 83714 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com