

Miesbach

Reiheneckhaus in ruhiger zentraler Wohnlage

CODE DU BIEN: 23046018



www.von-poll.de

PRIX D'ACHAT: 898.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 350 m²

CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

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

CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN | 23046018 |
| Surface habitable | ca. 165 m ² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Disponible à partir du | 29.04.2024 |
| 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 | 898.000 EUR |
| Type de bien | Maison en bande d'angle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 0 m ² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

Informations énergétiques

| | | | |
|---|----------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation finale d'énergie | 89.90 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 21.05.2033 | Classement énergétique | C |
| Source d'alimentation | Gaz | | |

CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

La propriété



CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 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

CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 Miesbach

Détails des commodités

Außenwände als Ziegelmauerwerk 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

CODE DU BIEN: 23046018 - 83714 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: 23046018 - 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: 23046018 - 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