

Miesbach

# Reiheneckhaus in ruhiger zentraler Wohnlage

????????? ??????????: 23046018

[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)???? ??????: 898.000 EUR • ??????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 350 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	23046018	????? ???????	898.000 EUR
????????????	ca. 165 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	29.04.2024		
??????????	5		
?????????????? ???	4	??????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1988	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????, 25000 EUR (??????)	????????	????????, WC ????????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

????????????? ???????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????		?????????????	
????? ????????????	??????	????????	89.90 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	21.05.2033	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	?????????????	
		?????????????	

???????? ??: 23046018 - 83714 Miesbach

?? ????????



???????? ?????????: 23046018 - 83714 Miesbach

?? ????????



???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

?? ?????????



???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

?? ?????????





???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

?? ?????????



???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

?? ?????????



???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

?? ?????????



???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

?? ?????????



???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

?? ?????????



???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

????????????????? ??? ??????????

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 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



???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 23046018 - 83714 Miesbach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)