Weyarn

Leben & Wohnen im Landhaus nahe München

Objektnummer: 23046007

WOHNFLÄCHE: ca. 297,92 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.679 m²

Objektnummer: 23046007 - 83629 Weyarn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23046007 - 83629 Weyarn

Auf einen Blick

Objektnummer	23046007
Wohnfläche	ca. 297,92 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 122 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23046007 - 83629 Weyarn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.04.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	122.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 23046007 - 83629 Weyarn

Die Immobilie

Objektnummer: 23046007 - 83629 Weyarn

Die Immobilie

Objektnummer: 23046007 - 83629 Weyarn

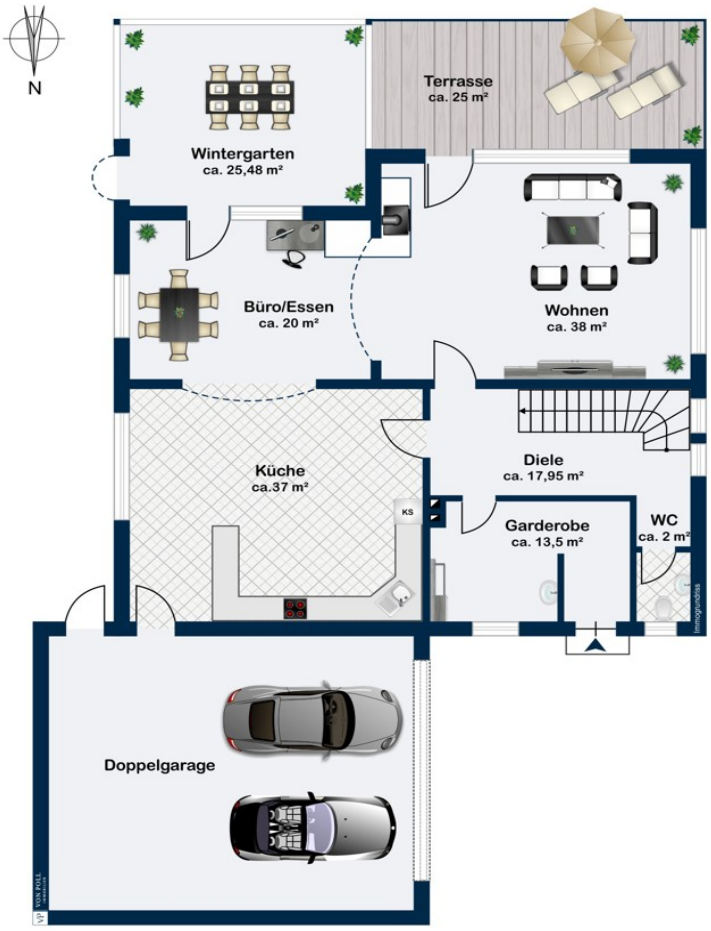
Die Immobilie

Objektnummer: 23046007 - 83629 Weyarn

Die Immobilie

Objektnummer: 23046007 - 83629 Weyarn

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23046007 - 83629 Weyarn

Ein erster Eindruck

Vor den Toren von München und Miesbach

Gut leben in Weyarn

In einer ruhigen Anliegerstraße im reizvoll gewachsenen Umfeld können Sie idyllisch wohnen,
fernab des Großstadttrubels. Ein großzügiges Haus auf dem Lande bietet viel Licht, viel Platz
und somit viel Lebensqualität. Die solide, massive Bauweise sorgt für Stabilität und Sicherheit.
Entdecken Sie ein großzügiges Landhaus mit viel Platz für ein komfortables Wohngefühl.

Das Haus besticht durch seinen offen geschnittenen, sonnenverwöhnten Wohnbereich. Mit dem
edlen Kachelofen lädt er ein zu entspannten Abenden mit Freunden. Mit einer besonders großen
Türöffnung werden Wohnbereich und Küche miteinander verbunden.

Die ungewöhnlich große Landhausküche hat genügend Platz für alle Koch- und Backvorhaben.
Nicht zuletzt durch den 7-flammigen italienischen Gasherd können Sie Ihre kulinarischen Ideen verwirklichen und Ihre Gäste beeindrucken.
Im integrierten Essbereich mit Eckbank und großem Tisch finden 6 -8 Personen gut Platz und es kann gemütlich gemeinsam gekocht werden.

Wintergarten: Gönnen Sie sich ein gläsernes Wohnzimmer mit Klimaanlage und Blick in den
Garten und die Berge. Hier können Sie das ganze Jahr über entspannen und die Natur genießen.

Auch für körperliche Entspannung ist gesorgt: Eine Sauna mit Dusche, Tauchbecken und Ruheraum lädt zum gemeinsamen Relaxen ein. Wer Platz für Fitness-Geräte und sportliche
Aktivitäten wünscht, findet ihn ebenfalls hier.

Objektnummer: 23046007 - 83629 Weyarn

Ausstattung und Details

Hier macht Wohnen Spaß!
Vor den Toren Münchens
- Eine ruhige Anliegerstraße in reizvoller Gegend mit großem Garten, altem beheimateten Baumbestand, gepflegten Rosengarten und kleinen Seerosenteich
- Solide/massive Bauweise sorgt für Stabilität und Sicherheit
- Durchdachte-funktionelle Grundrisse lassen keine Wünsche offen
- große typische Landhausküche zum Wohlfühlen
- Großzügiger Wohnbereich mit edlem Kachelofen und Terrasse
- Wintergarten als gläsernes Wohnzimmer mit Marmorboden, Klimaanlage für den Sommer-Genuss und Fußbodenheizung für die kühlere Jahreszeit
- große helle Schlafzimmer mit Balkonen
- exklusives Bad mit barrierefreier Dusche, Badewanne, Bidet und WC
- Separates neues Duschbad mit WC
- zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss
- Windfang mit Platz für die Garderobe und praktischen Waschbecken
- Sauna mit Dusche und Tauchbecken zum gemeinsamen Relaxen
- Keller mit Waschküche, großen Hobbyraum und Vorratskeller
- Heizungskeller mit Ölheizung (solarunterstützt) und 14.000 l Öltank
- 2024 neue Solaranlage Fa. Enpal
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus und auch in den Garten, Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte, Speicher
- mehrere KFZ-Stellplätze in der Einfahrt
- der Bau eines zusätzlichen Gebäudes (ca. 8 m x 12 m) wurde bereits bei der Gemeinde angefragt

Objektnummer: 23046007 - 83629 Weyarn

Alles zum Standort

Die Gemeinde Weyarn mit ca. 3.930 Einwohner liegt im bayerischen Voralpenland, 35 km südlich der Landeshauptstadt München, im Landkreis Miesbach nahe der Autobahn A8 München-Salzburg.

Der Landkreis Miesbach zählt zu den beliebtesten Wohn und Ferienregionen Deutschlands. Die malerische Berglandschaft, die Seen mit bester Wasserqualität und das umfassende, ganzjährige Freizeitangebot schaffen eine einzigartige Lebensqualität. Ein großer Supermarkt mit Bäcker, Metzger, der Kindergarten sowie die Grundschule Weyarn sind nur wenige Autominuten entfernt. Die Gymnasien in Miesbach, Tegernsee, Holzkirchen, Bruckmühl sowie Real- und Berufsschule in Miesbach sind mit dem Schulbus zu erreichen.
Zudem finden Sie in näherer Umgebung verschiedene Ärzte, Cafés und Restaurants.

Wandern, Skifahren, Golf spielen, Reiten, Segeln und Wellness – hier liegen die Möglichkeiten vor Ihrer Tür. Auch eine erstklassige medizinische Versorgung und die Anbindung an München und Salzburg tragen zur hohen Attraktivität der Region bei.

Objektnummer: 23046007 - 83629 Weyarn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 122.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 23046007 - 83629 Weyarn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern
Tel.: +49 8022 - 70 411 0
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com