

Miesbach

# Jetzt zum neuen Preis – Familienfreundlich, ruhig & naturnah

**CODICE OGGETTO: 24046018**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24046018	Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Superficie netta	ca. 165 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera d'angolo
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	03.03.2025	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 52 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1988	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage, 25000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	89.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.05.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

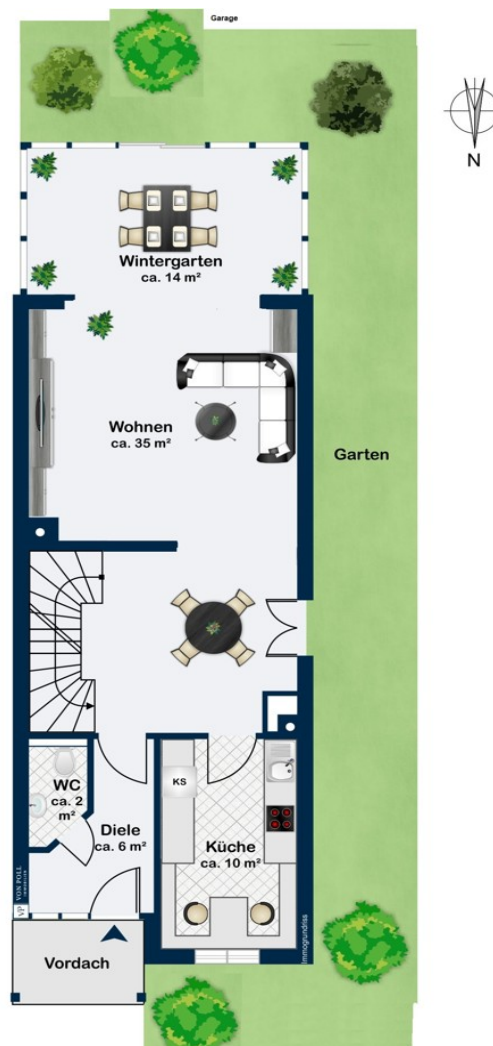
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

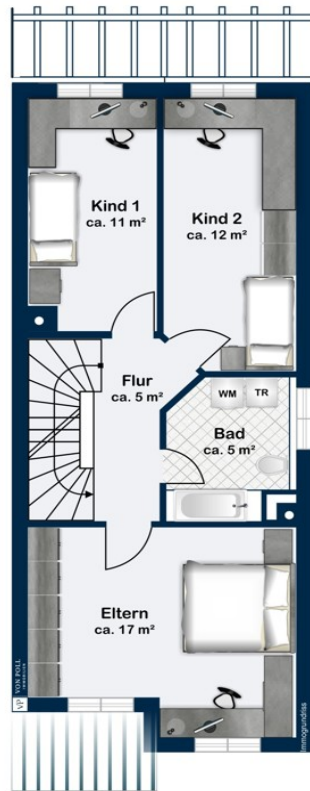
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

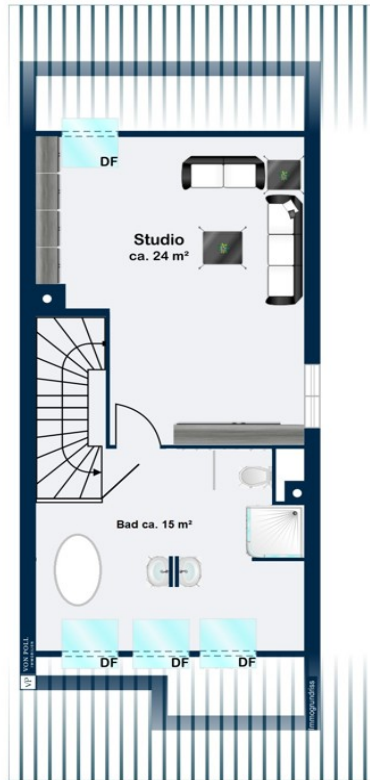
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

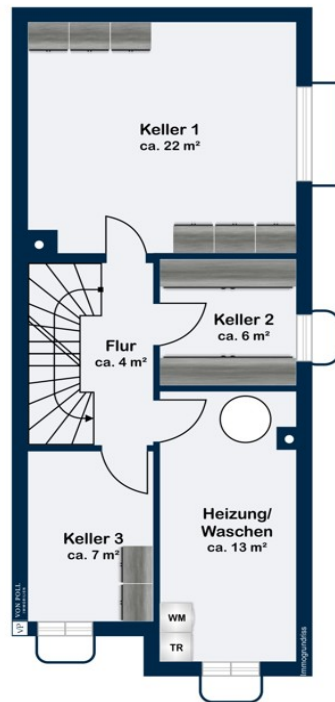
CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach**

## Dettagli dei servizi

- Durchdachter Grundriss: Wohnfläche auf mehreren Ebenen mit viel Platz für die ganze Familie.
- Großzügiger Wohnbereich (ca. 49 m<sup>2</sup>) mit Kamin für gemütliche Abende.
- Wintergarten: Ein lichtdurchfluteter Wohlfühlraum, der sich ideal für jede Jahreszeit eignet, inklusive einer elektrisch gesteuerten Markisenanlage.
- Küche (ca. 10 m<sup>2</sup>): Direkte Anbindung an den Wohn- und Essbereich.
- Vier Schlafzimmer: Viel Platz für Familienmitglieder oder Homeoffice.
- Zwei Bäder: Komfort auf jeder Etage.
- Dachstudio (ca. 24 m<sup>2</sup>): Ideal als zusätzlicher Wohnraum oder Arbeitsbereich.
- Keller (ca. 52 m<sup>2</sup>): 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

**CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach**

## Tutto sulla posizione

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 (MVG) 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.

**CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24046018 - 83714 Miesbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)