

Miesbach

# Jetzt zum neuen Preis – Familienfreundlich, ruhig & naturnah

Número da propriedade: 24046018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 165 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 350 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24046018	Preço de compra	795.000 EUR
Área	ca. 165 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2018
Disponibilidade	03.03.2025	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 52 m <sup>2</sup>
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1988		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 25000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	89.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.05.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

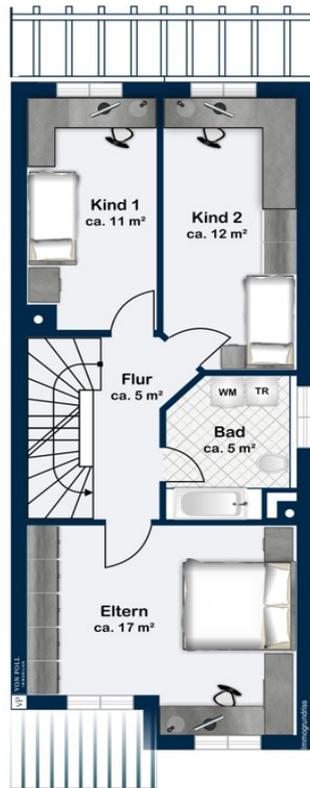
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

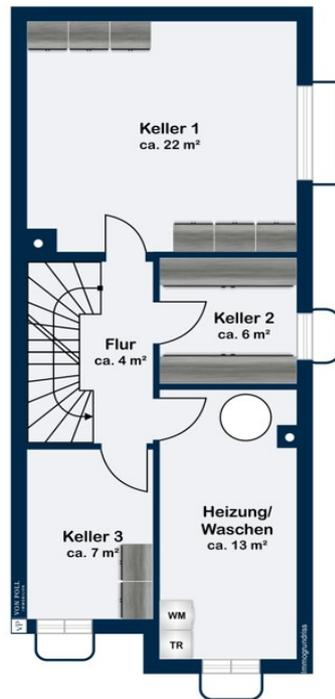
Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24046018 - 83714 Miesbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)