



**MODERNES Reihenmittelhaus • 5 Zi. • Garten •
Energieklasse A • TOP Lage in Miesbach**



Objektkennung 7043
83714 Miesbach

Immobilien Schliersee
Miesbacher Str. 18a, 83727 Schliersee



Eckdaten

Baujahr:	2013
Zimmer:	5 + Bad + sep. WC
Wohnfläche:	ca. 134,82 m²
Grundstücksfläche:	ca. 131 m²
Gartenfläche:	100 m²
Nutzfläche:	ca. 49,56 m²
Kellerfläche:	ca. 44,03 m²
Heizungsart:	Gas-Heizung und Solarthermie
Etagenzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Badezimmer:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1

Stellplatzanzahl:	1
Stellplatztyp:	Aussenstellplatz
Balkon vorhanden:	Nein
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	3
Vermietet:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Erdgas schwer
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A
Energiekennwert:	47,8 kWh/(m²*a)
Stellplatzkaufpreis:	5.000,00 €
Garagenkaufpreis:	20.000,00 €
Mieteinnahmen Monat:	1.600,00 € netto

Kaufpreis: **699.000,00 €**
Gesamt: **724.000,00 €**



Käuferprovision

2,38% inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällt eine Käuferprovision in Höhe von 2,38 % € inkl. 19% MwSt. an. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Zu zahlen an Immobilien Schliersee Christoph Schott e.K.. Der Immobilienmakler ist für beide Seiten provisionspflichtig tätig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in mindestens dieser Höhe abgeschlossen. Die Maklerprovision ist mit Beurkundung verdient und bei Rechnungsvorlage fällig.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Immobilien Schliersee eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,38% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

Modernes Reihennittelhaus mit Garten in guter Lage – familienfreundlich & energieeffizient!

Dieses gepflegte Reihennittelhaus aus dem Jahr 2013 überzeugt durch seine moderne Architektur, eine energieeffiziente Bauweise der Klasse A sowie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für Familien. Mit einer Wohnfläche von ca. 134,82 m² bietet die Immobilie eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sowie ein angenehmes Wohngefühl auf mehreren Ebenen.

Die klare Architektur, bodentiefe Fenster und die gelungene Raumaufteilung schaffen lichtdurchflutete Räume und eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Besonders hervorzuheben ist das ausgebauten Dachgeschoss mit einem großzügigen Studio, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Rückzugsbereich nutzen lässt.

Die Räumlichkeiten verteilen sich auf drei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich das geräumige Wohnzimmer, die Küche sowie der Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss liegen die Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um ein vielseitig nutzbares Studio.

Eine Gasheizung sorgt für angenehme Wärme und zeitgemäßen Wohnkomfort. Der Keller mit ca. 44,03 m² bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Hauswirtschaftsbereich oder Lagerfläche.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist derzeit vermietet, wodurch es sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivisch für Eigennutzer interessant ist.

Ein ideales Zuhause für Familien, die modernes Wohnen, eine gute Infrastruktur und ein ruhiges, grünes Wohnumfeld miteinander verbinden möchten.

Aufteilung

Erdgeschoss

Großzügiges Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern
Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
Küche
Eingangsbereich / Diele
Gäste-WC

Obergeschoss

Drei gut geschnittene Schlafzimmer
Badezimmer mit moderner Ausstattung

Dachgeschoss

Großzügiges Studio
Ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbybereich

Kellergeschoss

Ca. 44,03 m² Nutzfläche
Hobbyraum, Hauswirtschaftsbereich und zusätzliche Lagerflächen

Außenbereich:

Zur Immobilie gehört ein ca. 131 m² großes Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten. Die Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen idealen Ort für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.

Lage & Umfeld:

Die zentrale Lage verbindet Alltagstauglichkeit mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet das direkte Umfeld einen besonderen Mehrwert für Familien: Ein idyllischer Bachlauf, ein Spielplatz sowie ein kleiner Park befinden sich direkt vor der Haustüre und schaffen Raum für Naturerlebnisse, Bewegung und Erholung im Grünen.

Ausstattung

Eckdaten

Objektart: Reihennittelhaus

Baujahr: 2013

Wohnfläche: ca. 134,82 m²

Grundstück: ca. 131 m²

Zimmer: 5

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 1

Kellerfläche: ca. 44,03 m²

Sonstiges: Studio im DG

Garage + Stellplatz: vorhanden

Garten: ca. 100 m²

Zustand: gepflegt

Nutzung: derzeit vermietet

Besonderheit: Realteilung des Grundstücks

Weitere Ausstattung / Energie

- Solarthermieanlage auf dem Dach zur Unterstützung der Heizungs- und Warmwasserversorgung
- Energieeffizienzklasse A
- Moderne und energieeffiziente Bauweise
- Gasheizung in Kombination mit solarer Unterstützung

Die vorhandene Solarthermie trägt zur Reduzierung des Energieverbrauchs bei und unterstützt eine nachhaltige sowie wirtschaftliche Wärme- und Warmwasserversorgung.

Lagebeschreibung

Die Kreisstadt Miesbach liegt im wunderschönen Oberbayern und ist umgeben von einer atemberaubenden Landschaft. Mit einer Einwohnerzahl von rund 11.000 Menschen bietet die Stadt eine angenehme und familiäre Atmosphäre.

Miesbach zeichnet sich durch eine interessante Geschichte und eine charmante Altstadt aus. Die historischen Gebäude und Plätze verleihen der Stadt ein besonderes Flair. Hier findet man gut erhaltene Fachwerkhäuser, enge Gässchen und denkmalgeschützte Bauten, die zum Bummeln und Entdecken einladen.

Die Stadt liegt inmitten der idyllischen Voralpenlandschaft und ist von zahlreichen Bergen umgeben. Dies macht Miesbach zu einem idealen Ausgangspunkt für Wanderungen, Fahrradtouren und andere Outdoor-Aktivitäten. Die Region bietet eine Vielzahl von Wander- und Radwegen, die es ermöglichen, die Natur und die beeindruckende Bergkulisse zu erkunden.

Auch kulturell hat Miesbach einiges zu bieten. Das Schlierseer Bauerntheater, das Haushamer Dorftheater und andere lokale Veranstaltungen sorgen für ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot. Zudem gibt es regelmäßig Konzerte, Ausstellungen und Märkte, die das kulturelle Leben der Stadt bereichern.

Die gute Infrastruktur ist ein weiterer Vorteil von Miesbach. Die Stadt verfügt über eine gute Verkehrsanbindung sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Bahnhof Miesbach ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte wie München. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende medizinische Versorgung: In nur ca. 4 km Entfernung, befindet sich das Krankenhaus Agatharied – ein Akademisches Lehrkrankenhaus der LMU München.

In Miesbach finden Einwohner und Besucher eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Restaurants, Cafés und Geschäften des täglichen Bedarfs. Die Stadt bietet somit alles, was man für ein komfortables Leben benötigt, ohne jedoch den Charakter einer ländlichen Kleinstadt zu verlieren.

Alles in allem ist Miesbach eine lebenswerte Stadt mit einer malerischen Landschaft, einer reichen Geschichte, einem vielfältigen kulturellen Angebot und einer angenehmen Atmosphäre. Ob man die Natur erkunden, kulturelle Veranstaltungen besuchen oder einfach nur das entspannte, bayrische Lebensgefühl genießen möchte - Miesbach bietet für jeden etwas.

Sonstiges

BITTE BEACHTEN:
ANFRAGEN / INFORMATIONEN

Erstanfragen bitte ausschließlich per E-Mail, danke!

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur s c h r i f t l i c h e Anfragen bearbeitet werden.

Bei weiteren Fragen, für einen Besichtigungstermin und für die Übersendung weiterer Unterlagen ste-hen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Dieses Exposé dient lediglich der Vorabinformation und ist kein Vertragsbestandteil. Rechtlich bindend sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag enthaltenen Vereinbarungen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Alle Angaben in diesem Exposé stammen von Dritten (Eigentümer, Behörden etc.) und wurden von uns mit der üblichen Sorgfalt geprüft. Eine Garantie für deren Vollständigkeit und Richtigkeit können wir – außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit – nicht übernehmen.

Insbesondere haben wir die Wohnflächenangaben nicht durch eine eigene Wohnflächenermittlung überprüft. Für die Richtigkeit der Flächenangaben (z.B. Wohnfläche, Nutzfläche, Grundstücksgröße) wird keine Gewähr übernommen.

Besonderheit – Realteilung / Keine Wohnungseigentümergeinschaft

Für die Immobilie besteht eine Realteilung, es handelt sich ausdrücklich nicht um eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Daraus ergeben sich für Eigentümer mehrere Vorteile:

- * Keine gemeinschaftlichen Eigentümerversammlungen
- * Höhere Entscheidungsfreiheit bei Nutzung und Gestaltung der Immobilie
- * Keine Abstimmungen mit anderen Eigentümern über viele bauliche oder organisatorische Themen
- * Mehr Privatsphäre und Eigenständigkeit
- * Keine klassische WEG-Verwaltung mit entsprechenden Verwaltungsstrukturen
- * Größere Unabhängigkeit bei Instandhaltung und langfristiger Planung

Dadurch vermittelt die Immobilie in vielen Bereichen das Wohngefühl eines eigenständigen Hauses bei gleichzeitig effizienter Grundstücksnutzung.

Die textlichen Inhalte wurden teilweise durch KI generiert und individuell angepasst.

Widerrufsbelehrung zu dem mit uns abgeschlossenen Maklervertrag

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns
Immobilien Schliersee
Miesbacher Str. 18a
83727 Schliersee
Tel.: +49 (0)8026 6374
E-Mail: info@immobilien-schliersee.de

mittels einer eindeutigen Erklärung - z. B. ein mit der Post
versandter Brief oder E-Mail - über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu
widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die
Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir
von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen
ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses
Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel,
das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde aus-
drücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte
berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist
beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu
dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags
unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag
vorgesehenen Dienstleistungen
entspricht.



Garten



Terrasse



Wohnzimmer



Offener Wohnbereich



Blick



Im Grünen



Park



Park



Küche



Impression



Kinderzimmer



Eingang