



Zentral wohnen mit Stadthausgefühl

Drei Ebenen mit eigenem Garten

Eckdaten

Baujahr:	1995	Garagenanzahl:	1
Zimmer:	3,5	Balkon:	Nicht vorhanden
Wohnfläche:	ca. 93,00 m ²	Terrasse:	Vorhanden
Gartenfläche:	16 m ²	Anzahl Schlafzimmer:	2
Denkmalschutzobjekt:	Nein	Barrierefrei:	Nein
Verfügbar ab:	Sofort	Vermietet:	Nein
Heizungsart:	Gas-Heizung	Befuerung/Energieträger:	Erdgas schwer
Zustand:	Saniert	Energieausweis:	Vorhanden
Anzahl Badezimmer:	1	Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Qualität der Ausstattung:	Normal	Energieeffizienzklasse:	D
Bodenbelag:	Parkett, Vinyl	Energiekennwert:	127,9 kWh/(m ² *a)
Einbauküche:	Vorhanden	Fahrzeit Autobahn:	10 min
Ausstattung Bad:	Badewanne	Fahrzeit Flughafen:	60 min
Gäste-WC:	Vorhanden	Fahrzeit Hauptbahnhof:	5 min
Personenaufzug:	Vorhanden	Fußweg öffentl. Verkehr:	3 min
Stellplatztyp:	Tiefgarage	Hausgeld:	577,00 €

Kaufpreis: 449.000,00 €

Hinweise

Käuferprovision

2,975% inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewünschten Inanspruchnahme) zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) hier jeweils in Höhe von 2,5 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 2,975 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und 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 2,975% 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

Wohnen an der „Riviera“ von Miesbach Haus-im-Haus-Charakter in begehrter Wohnlage

In der beliebten Wohnanlage „An der Riviera“ in der Bayrischzeller Straße 6 in Miesbach erwartet Sie eine Maisonette Wohnung mit einer sonnigen Terrasse, einem kleinen privaten Garten, sowie einem Tiefgaragenstellplatz. Das gepflegte Wohn-Geschäftshaus wurde im Jahr 1995 errichtet und zwischenzeitlich umfassend saniert.

Ihren besonderen Charakter erhält die 93 m² große Wohnung durch das Wohnen auf drei Ebenen. Es entsteht ein Wohngefühl, das eher an ein eigenes Haus als an eine klassische Eigentumswohnung erinnert. Die klare Trennung der einzelnen Lebensbereiche schafft Eigenständigkeit und Rückzugsmöglichkeiten und vermittelt ein Wohngefühl mit Stadthauscharakter.

Das Erdgeschoss vereint Eingangsbereich, Küche sowie Wohn- und Essbereich und öffnet sich über die großzügige Fensterfront direkt zum eigenen Garten. Gerade in zentraler Lage in Miesbach entsteht so ein schöner Kontrast: kurze Wege im Alltag und gleichzeitig ein privater Platz im Freien direkt vor der eigenen Tür.

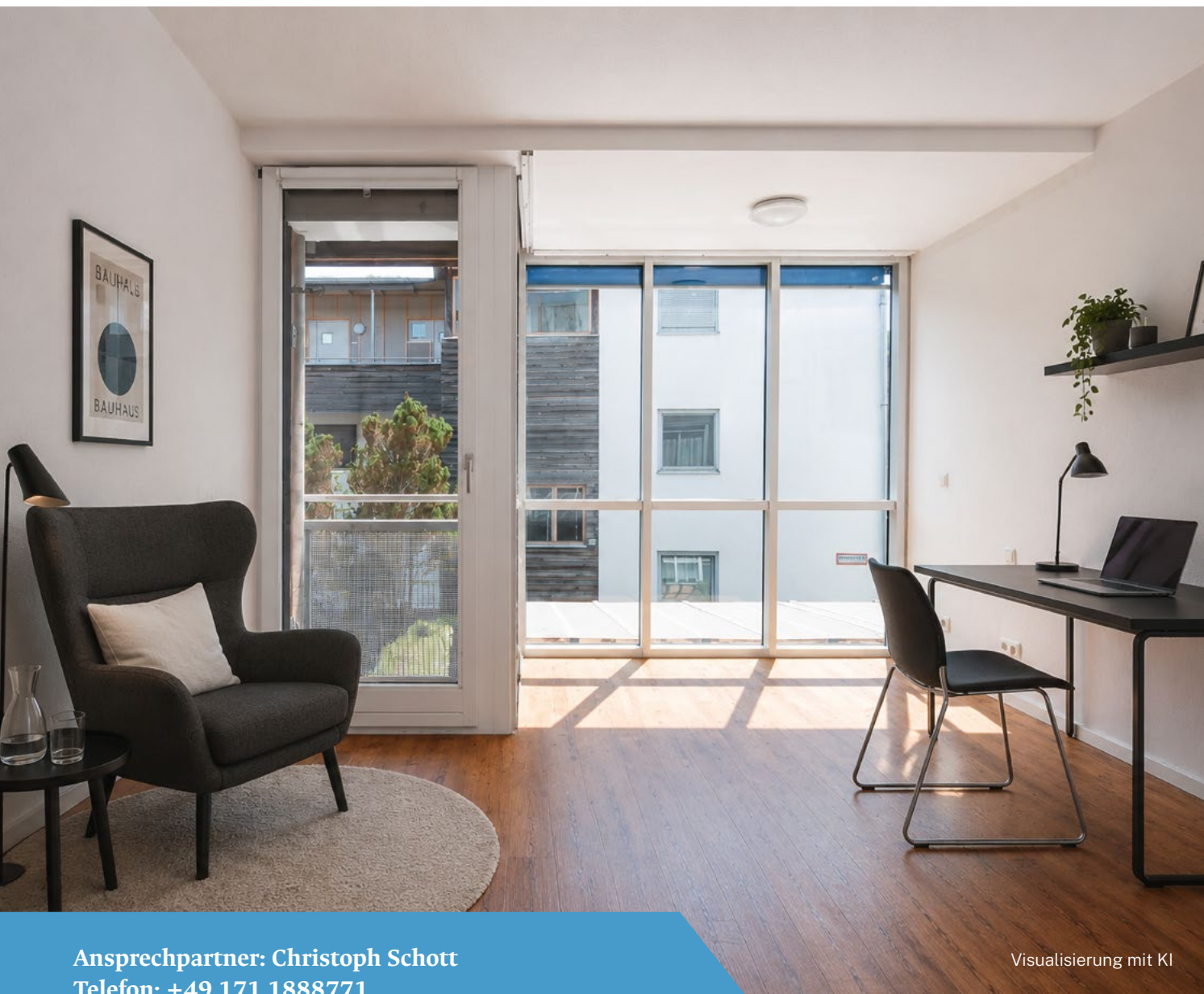
Im Obergeschoss eröffnet sich ein eigener, vom Wohnbereich angenehm getrennter Rückzugsbereich. Der helle Hauptraum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ergänzt durch ein kleineres Zimmer und ein eigenes Bad. Ob Gäste-, Kinder-, Arbeits- oder Ankleidebereich – die Etage lässt sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen. Die großzügige Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und bietet zusätzlich einen kleinen Austritt ins Freie.

Das Untergeschoss ergänzt die Wohnung um einen weiteren großzügigen Raum mit separatem WC.

Die Verteilung auf drei Ebenen verleiht der Wohnung einen ganz eigenen Charakter. Statt klassischer Räume auf einer Etage entstehen unterschiedliche Wohnbereiche mit mehr Trennung und Privatsphäre – eine interessante Alternative zur gewöhnlichen Etagenwohnung und besonders passend für Singles oder Paare, die zentral wohnen und dennoch nicht auf eigenen Freiraum verzichten möchten.



Objektkennung 7069
83714 Miesbach



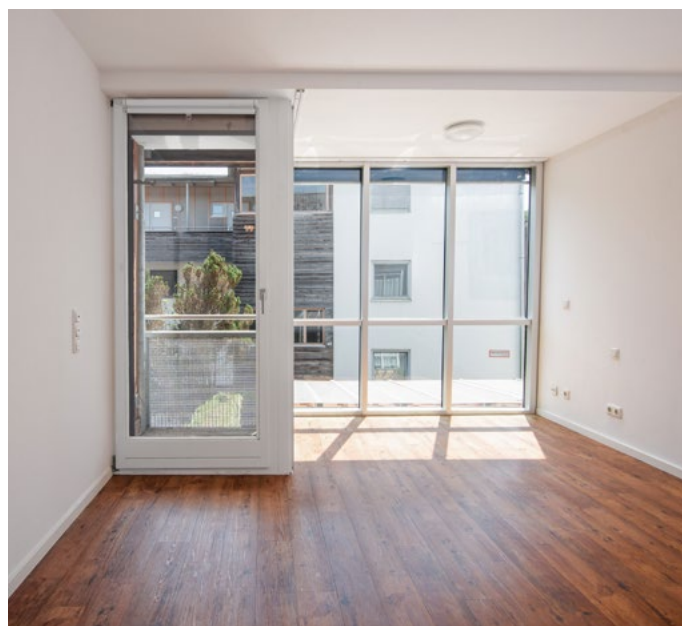
Ansprechpartner: Christoph Schott
Telefon: +49 171 1888771
E-Mail: christoph.schott@immobilien-schliersee.de

Visualisierung mit KI

Für wen eignet sich diese Immobilie?

Diese besondere Maisonettewohnung eignet sich ideal für Paare oder Berufstätige, die modernes Wohnen mit einem individuellen Grundriss schätzen. Auch Homeoffice-Nutzer profitieren von der Aufteilung über mehrere Ebenen und den flexibel nutzbaren Räumen.

Wer das Wohngefühl eines eigenen Hauses mit Garten genießen möchte, gleichzeitig aber die Vorteile einer Eigentumswohnung bevorzugt, findet hier eine seltene Gelegenheit in begehrter Miesbacher Wohnlage.



Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Küche
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- direkter Zugang zur sonnigen Terrasse und in den eigenen Garten

Obergeschoss:

- Badezimmer
- großzügiges Zimmer mit bodentiefer Fensterfront, nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Gäste-, oder Arbeitszimmer
- kleines Zimmer, nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeits-, oder Ankleidezimmer

Untergeschoss:

- großzügiges zweites Zimmer nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Gäste-, oder Arbeitszimmer oder Hobbyraum
- separates WC

Außenbereich:

Die überdachte Terrasse bildet die ideale Erweiterung des Wohnbereichs und lädt zum Frühstück im Freien, gemütlichen Grillabenden oder entspannten Stunden in der Sonne ein. Der ca. 16 m² große Privatgarten mit Grünfläche und Gartenschuppen bietet zusätzlichen Freiraum und schafft eine grüne Oase mitten in der Stadt.

Besonderheiten:

- Haus-im-Haus-Charakter
- Wohnen über drei Ebenen
- sonnige Terrasse
- eigener Garten
- Tiefgaragenstellplatz
- attraktive Wohnlage „An der Riviera“
- ausgezeichnete Infrastruktur
- hoher Freizeit- und Erholungswert



Ausstattung

- Ca. 93 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Maisonettewohnung über drei Ebenen
- Badezimmer
- separates Gäste-WC im Untergeschoss
- sonnige, überdachte Terrasse
- Privater Garten mit ca. 16 m²
- Tiefgaragenstellplatz
- Gaszentralheizung
- Baujahr 1995
- gepflegte und modernisierte Wohnanlage



Visualisierung mit KI



Lagebeschreibung

Das Beste aus Stadt und Land vereint

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. Mit Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Realschule, Gymnasium sowie weiteren Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen verfügt Miesbach über eine sehr gute Bildungsinfrastruktur für unterschiedliche Altersstufen.

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. Im Winter ergänzen die umliegenden Skigebiete sowie die Wendelsteinbahn das vielseitige Freizeitangebot der Region.

Auch kulturell hat Miesbach einiges zu bieten. Es gibt regelmäßig Konzerte, Ausstellungen und Märkte, die das kulturelle Leben der Stadt bereichern. Hier finden Einwohner und Besucher eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Restaurants, Cafés und Geschäften des

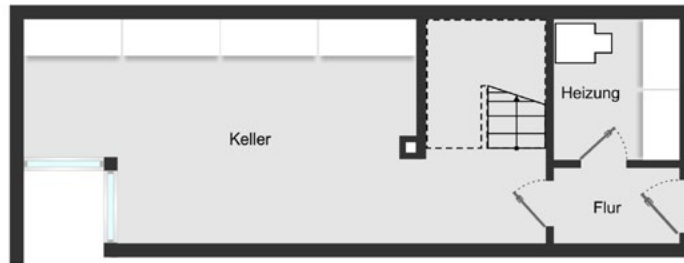
täglichen Bedarfs. Die Stadt bietet somit alles, was man für ein komfortables Leben benötigt, ohne jedoch den Charakter einer ländlichen Kleinstadt zu verlieren.

Ebenso verbindet Miesbach die hohe Lebensqualität des bayerischen Oberlands mit einer hervorragenden Anbindung an München. Die Landeshauptstadt liegt rund 50 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn gut erreichbar. Damit bietet Miesbach einen attraktiven Lebensmittelpunkt für alle, die naturnah und in einer gewachsenen Kreisstadt leben, gleichzeitig aber die beruflichen, kulturellen und infrastrukturellen Möglichkeiten Münchens nutzen möchten. Besonders reizvoll ist die Lage zwischen Stadt und Alpen: München ist nah, während Tegernsee, Schliersee und die umliegende Bergwelt praktisch vor der Haustür liegen.

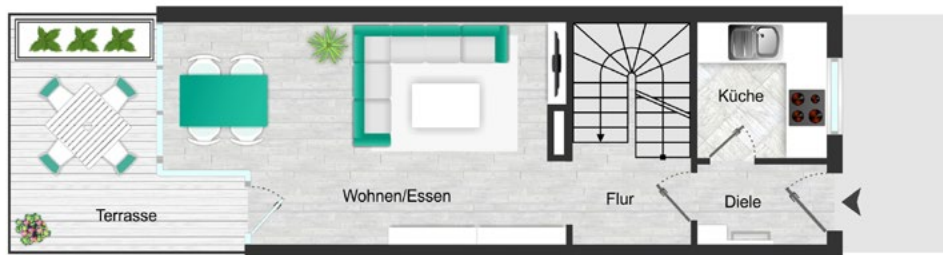
Besonders hervorzuheben ist die hervorragende medizinische Versorgung: In nur ca. 4 km Entfernung, befindet sich das Krankenhaus Agatharied – ein Akademisches Lehrkrankenhaus der LMU München.

Alles in allem ist Miesbach eine liebenswerte 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.

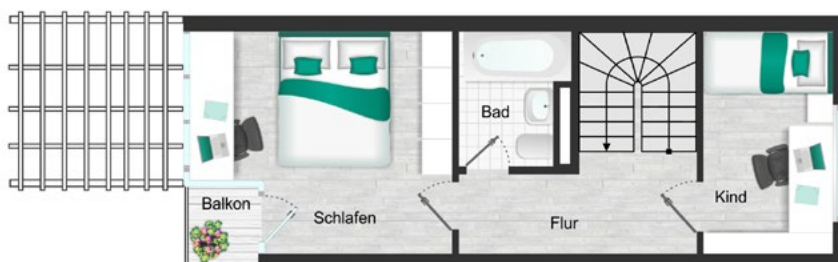
Grundriss



UG



EG



OG





Sonstiges

Bitte beachten: Anfragen / Informationen

Erstanfragen bitte ausschließlich per E-Mail, danke!
Bitte haben Sie Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen bearbeitet werden. Bei weiteren Fragen, für einen Besichtigungstermin und für die Übersendung weiterer Unterlagen stehen 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. © FLOWFACT GmbH

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 ausdrücklich 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.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Ehrliche Beratung, realistische Einschätzung und **PLUS**-Service für eine erfolgreiche Vermarktung

- ⊕ **Kostenlose Objektanalyse & Beratung der Verkaufsoptionen**
- ⊕ **Objektpflege & Renovierungen**
- ⊕ **30 Jahre Erfahrung im Oberland**

Melden
Sie sich jetzt!



Immobilien Schliersee Plus

Ihre Ansprechpartner

Seit über 30 Jahren ist Immobilien Schliersee als Makler vor Ort etabliert. Wir kennen die Region und stehen für eine seriöse, faire Immobilienvermittlung.

Gemeinsam sorgen wir dafür, dass Altbewährtes erhalten bleibt und gleichzeitig Raum für neue Ideen entsteht. Wie zum Beispiel unser Plus-Service rund um Objektvorbereitung und persönliche Begleitung.

Unser Ansporn ist, dass Sie am Ende sagen: „Das war es wert.“ Immobilien Schliersee soll für Sie nicht irgendein Makler sein, sondern eine Entscheidung, hinter der Sie stehen können.

Ansprechpartner: Christoph Schott
Miesbacher Str. 18a, 83727 Schliersee
Telefon: +49 171 1888771
E-Mail: christoph.schott@immobilien-schliersee.de

