

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Miesbach

### Von Privat Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. OM-401565

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
Güzel Salih

Birkenstraße 19  
83714 Miesbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	351,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Carports	3
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, Wintergarten & Carport – provisionsfrei von Privat

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage – direkt vom Eigentümer, ohne Makler und ohne Provision.

Die Immobilie überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, helle Räume sowie ein vielseitig nutzbares Dachgeschoss und einen schönen Außenbereich.

Diese attraktive Doppelhaushälfte bietet auf ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 50 m<sup>2</sup> ausgebautem Dachgeschoss (derzeit als Speicher eingetragen) viel Platz für Familien oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde im Jahr 1967 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2020 wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt, darunter das vollständig modernisierte Badezimmer im Obergeschoss.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet zwei zusätzliche Zimmer sowie ein WC – ideal als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Hobbyfläche.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten, der eine angenehme Verbindung zur Terrasse und zum Garten schafft.

Das Grundstück umfasst ca. 351 m<sup>2</sup>. Zusätzlich besteht ein Anteil an einer privaten Zufahrtsstraße (ca. 200 m<sup>2</sup>).

Ein Carport für zwei Fahrzeuge rundet das Angebot ab.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine gemütliche Wohnküche, ein helles Wohnzimmer, ein Gäste-WC mit Dusche und ein liebevoll gestalteter Wintergarten mit Blick ins Grüne – der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen.

1. Obergeschoss:

Drei gut geschnittene Zimmer bieten viel Platz für Kinder, Gäste oder Homeoffice. Außerdem befindet sich hier ein modernes Badezimmer.

Ausgebautes Dachgeschoss:

Zwei weitere Zimmer und ein WC stehen zur Verfügung, die sich ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyräume eignen – perfekt für individuelle Wohnideen!

Kellergeschoss:

Hier finden Sie zusätzliche Nutzräume, einen Waschraum sowie den Heizungsraum. Die Heizung wird effizient mit Erdgas betrieben.

Das Haus wird ohne Makler verkauft – keine Maklerprovision!

Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Platz, Komfort und eine hervorragende Lage legen.

Energie

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Endenergiebedarf: 125,4 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Energieeffizienzklasse: D

Kontakt: 017622335664

BITTE KEIN MAKLER

## Ausstattung

Baujahr: 1967

- Wohnfläche: ca. 133 m<sup>2</sup>
- zusätzliche Fläche Dachgeschoss: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 351 m<sup>2</sup>
- Carport für 2 Autos
- Wintergarten
- Gasheizung
- Energieausweis: Klasse D
- Fenster Baujahr 2000
- Bad im OG 2020 komplett renoviert
- gepflegter Zustand
- zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoss

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Sonstiges/Wohnen: Hobbyraum

Versorgung: Städtische Wasserversorgung, Städtische Stromversorgung

Sonstiges: Keller als Wohnraum nutzbar,

frei werdend

## Lage

Miesbach liegt malerisch im bayerischen Oberland und bietet eine gute Anbindung an die Autobahn

A8, die München mit Salzburg verbindet. Die S-Bahn-Linie S3 verkehrt regelmäßig zwischen Miesbach und München, was für Pendler und Ausflügler gleichermaßen praktisch ist.

In der Nähe von Miesbach gibt es mehrere Seen, die zu verschiedenen Freizeitaktivitäten einladen.

Der bekannteste ist der Schliersee, der nur eine kurze Autofahrt entfernt liegt und zum Schwimmen, Bootfahren und Entspannen am Ufer einlädt. Auch der Tegernsee und der Spitzingsee sind gut erreichbar und bieten schöne Möglichkeiten für Wassersport und Erholung in der Natur.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

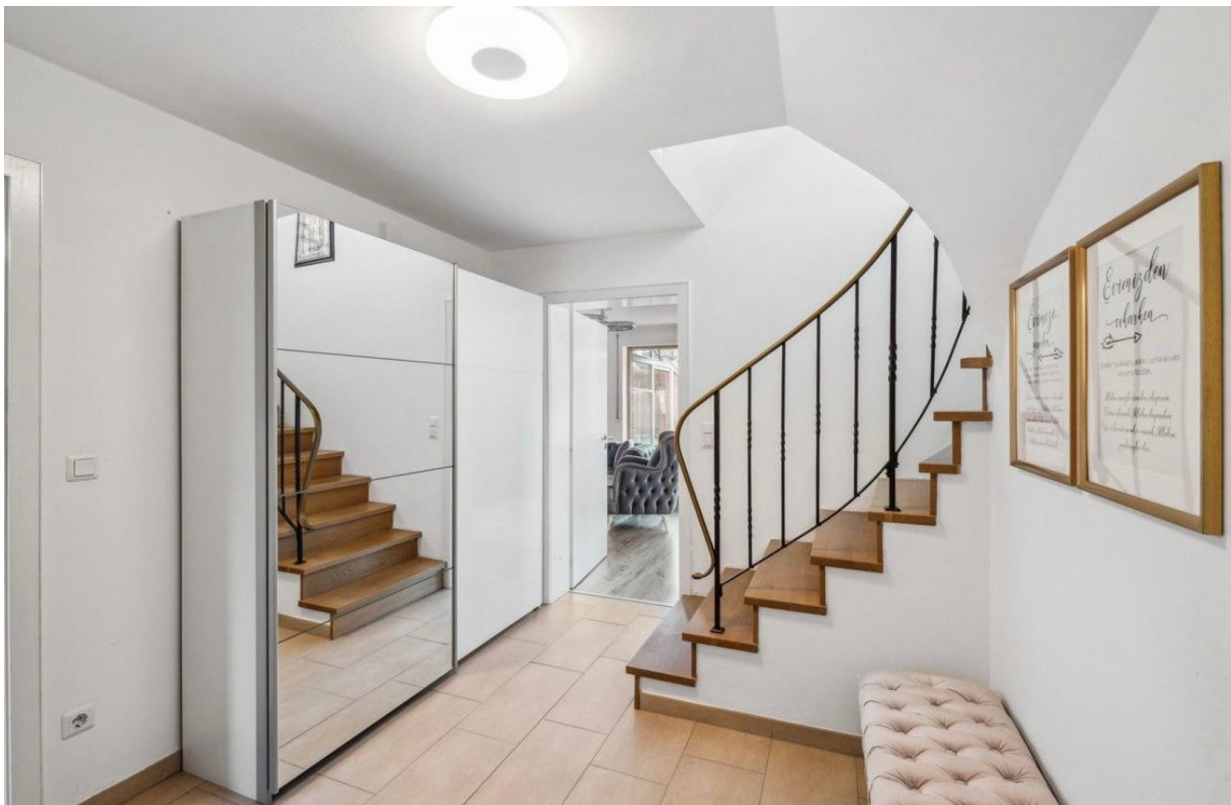
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



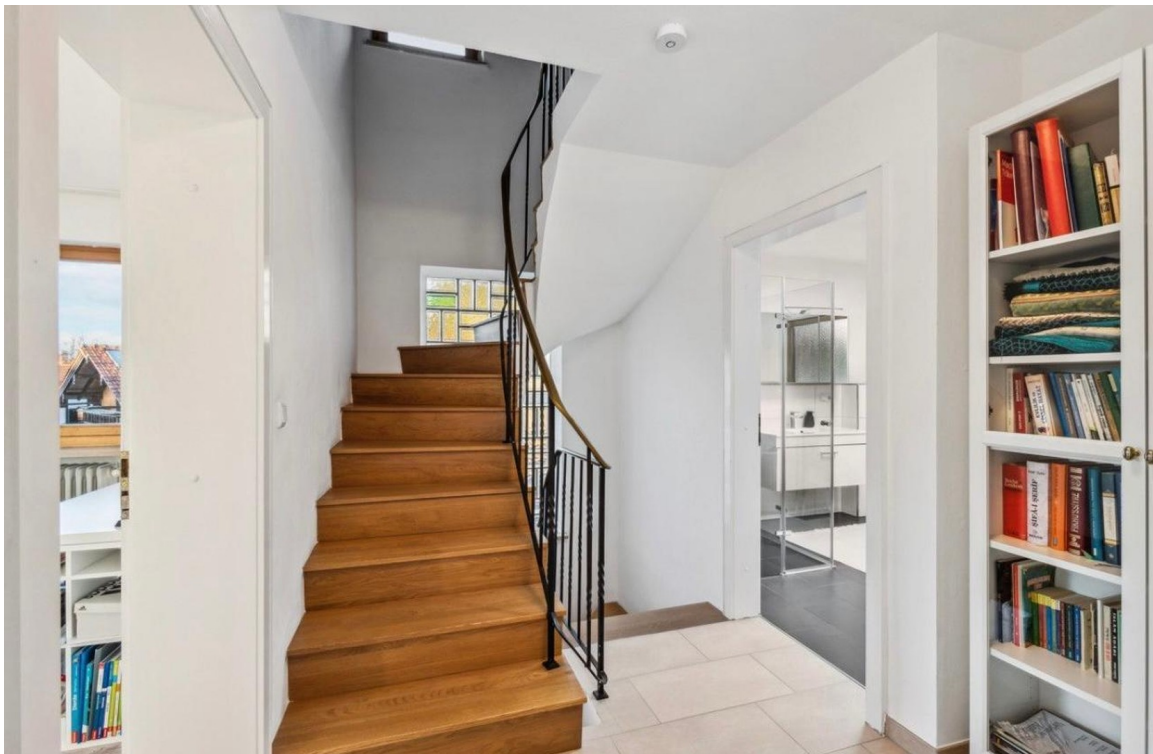
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

