

Exposé

Doppelhaushälfte in Miesbach

DHH in Miesbach in Bestlage - ohne Makler-



Objekt-Nr. **OM-438985**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.190.000 €**

83714 Miesbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	351,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	174,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie überzeugt durch eine harmonische Kombination aus hellem Wohnkomfort, und großzügiger Raumaufteilung.

Das Haus befindet sich in einem guten gepflegten Zustand und bietet komfortable Wohnqualität mit praktischem Grundriss, der sowohl Familien als auch Paaren viel Platz bietet. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten

Beschreibung der Immobilie:

- Doppelhaushälfte in Massivbauweise
- Ausrichtung Ost und Südseite
- Baujahr 2009
- Grundstück ca. 351 m² in ruhiger Lage
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Wohnfläche EG, OG, DG ca. 145 m² + Keller 20 m²
- Großer Lichtgraben, zwei Räume im Keller zusätzlich mit Fußbodenheizung und großen Fenstern ausgestattet. Somit sind im UG noch 2 Zimmer zusätzlich als Wohnfläche nutzbar, ca. 29 m².
- 7 Zimmer
- Carport für zwei Fahrzeuge, inkl. Einzug unter dem Dach als weiteren

Stauraum

- Hütten für 4 Fahrräder, Mülltonnen, Grill und Werkzeug
- Pelletheizung
- Dreifachverglasung
- 20 cm Aufdachdämmung
- 20 cm Dämmung an den Kelleraußenwänden sowie unter der Bodenplatte
- Energieausweis vom 11.02.2026 vorhanden, Energieklasse C

Endenergiebedarf 82,8 kWh (m²-a)

Ausstattung

Kellergeschoss

- Einen Heizungsraum
- Zwei Räume (18 und 11 m²) in Wohnraumqualität mit Lichtgraben und großen Fenstern (Fußbodenheizung, Eichenparkett, vollflächig verputzt, große Fenster, Wasser- und Abwasseranschluss, Hebeanlage nicht fäkalienhaltig)

Erdgeschoss

- Hauseingang mit Gäste WC

- Großer Wohn-/Ess- und Küchenbereich
- Küche von Beckermann mit viel Stauraum

(großer Kühlschrank + separaten Gefrierschrank, Backofen incl.

Dampfgarer)

- Wasser Filteranlage
- Kamin

Obergeschoss

- Schlafzimmer mit begehbarem Wandschrank
- Schlafzimmer mit zwei bodentiefen Fenstern und französischem Balkon
- Ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und WC,
- Waschmaschinenanschluss abgetrennt

Dachgeschoss

- Zwei Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und französischem

Balkon

Sonstiges

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Vorrichtung für Solaranlage vorhanden
- Vorrichtung für weiteres Bad im DG vorhanden
- Vorrichtungen/Aussparungen für zwei Dachfenster vorhanden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

- Preis ist VB -

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einer der begehrtesten Wohnanlagen in Miesbach, ruhig und dennoch zentral, mit hervorragender Anbindung an den Nahverkehr und mit vielen Einkaufsmöglichkeiten. Für Kinder sind Kindergärten und Schulen (von der Grundschule bis zu den weiterführenden Schulen) fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,01 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Terrasse mit Pergola

Exposé - Galerie



Terrasse mit Pergola



Ansicht von Terrasse

Exposé - Galerie



Zugang zum Haus Südseite



Garten

Exposé - Galerie



Lichtgraben Ostseite



für 4 Fahrräder und Mülltonnen



Geräteschuppen

Exposé - Galerie



Hochwertige Einbauküche



offene Wohn-/Essküche



Ausgang Ostseite Wohn/Essküche

Exposé - Galerie



Essecke Ansicht Südterrasse



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Kamin



Hauseingang

Exposé - Galerie



Gäste WC Erdgeschoss



Treppenaufgang Haus

Exposé - Galerie



Treppenhaus Ansicht v. DG



1. Zimmer OG Ostseite

Exposé - Galerie



begehbarer Schrank im 1. Zimmer



Bad mit Fenster im OG



ebenerdiger Dusche+WC im Bad

Exposé - Galerie



Badewanne im Bad



2. Zimmer OG Südseite

Exposé - Galerie



1. Zimmer DG Ostseite



2. Zimmer DG Ostseite

Exposé - Galerie



2. Zimmer DG Ansicht



1. Zimmer UG

Exposé - Galerie



1. Zimmer UG



2. Zimmer UG

Exposé - Galerie

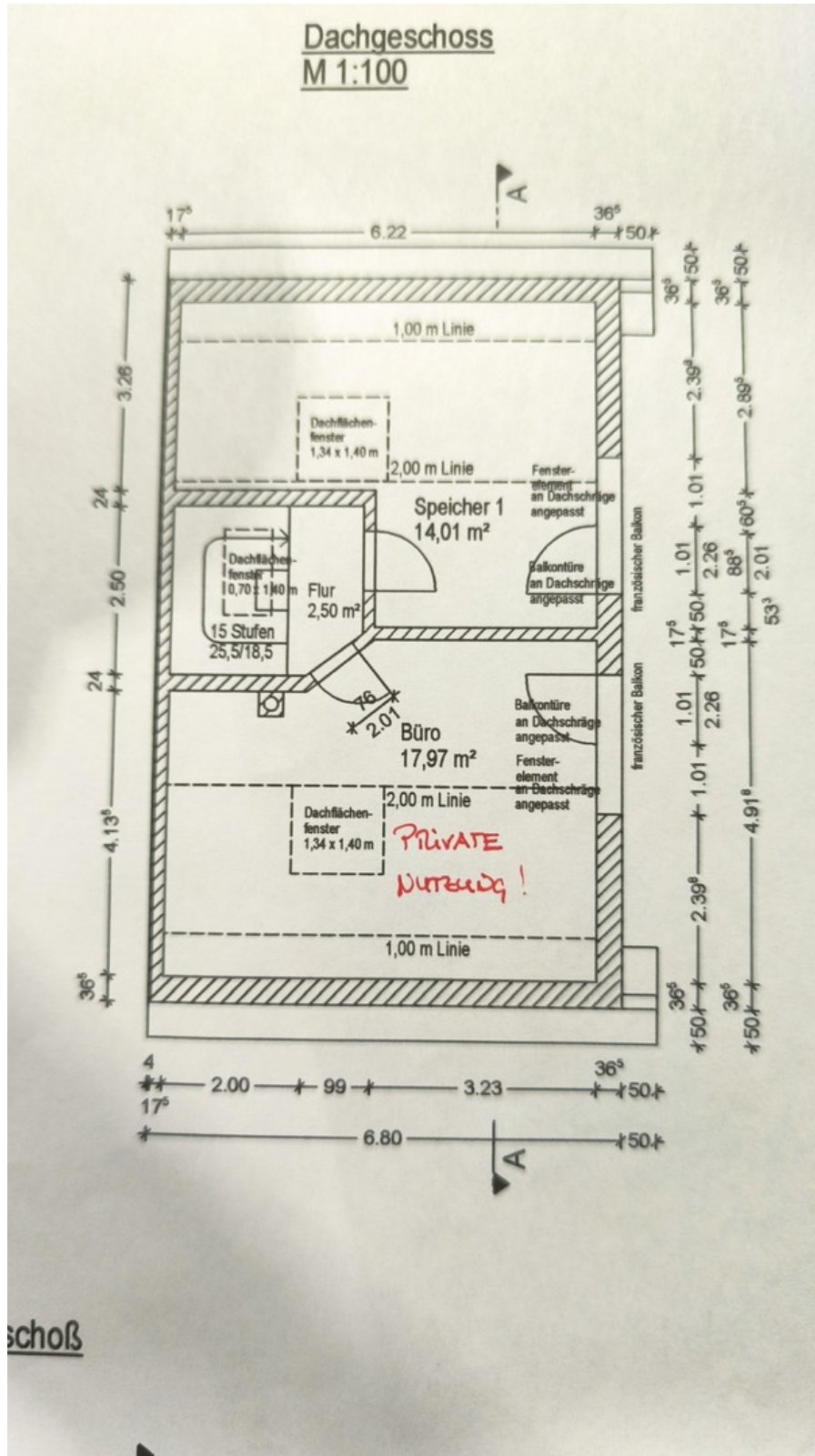


Keller UG



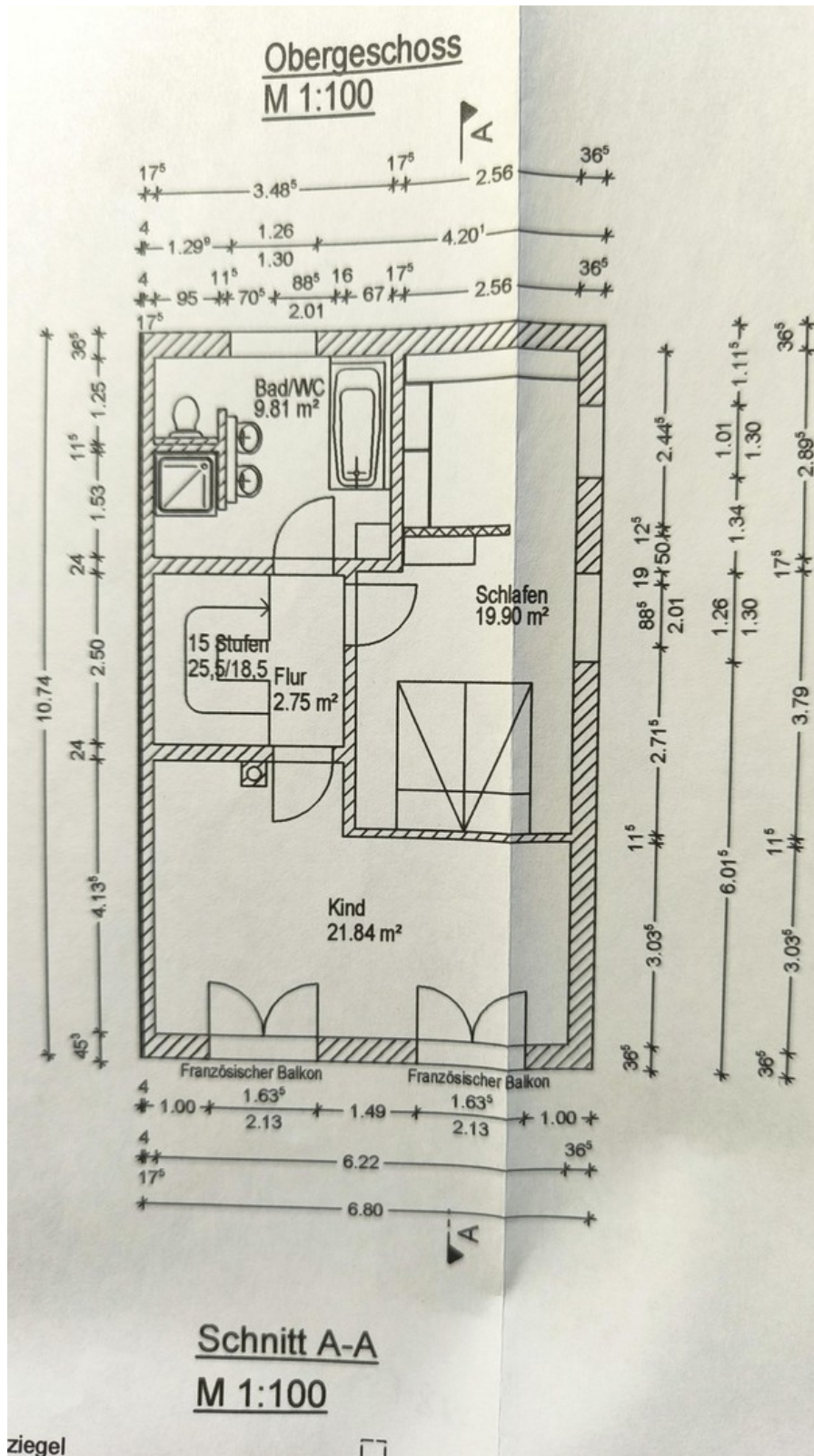
Pelletheizung UG

Exposé - Grundrisse



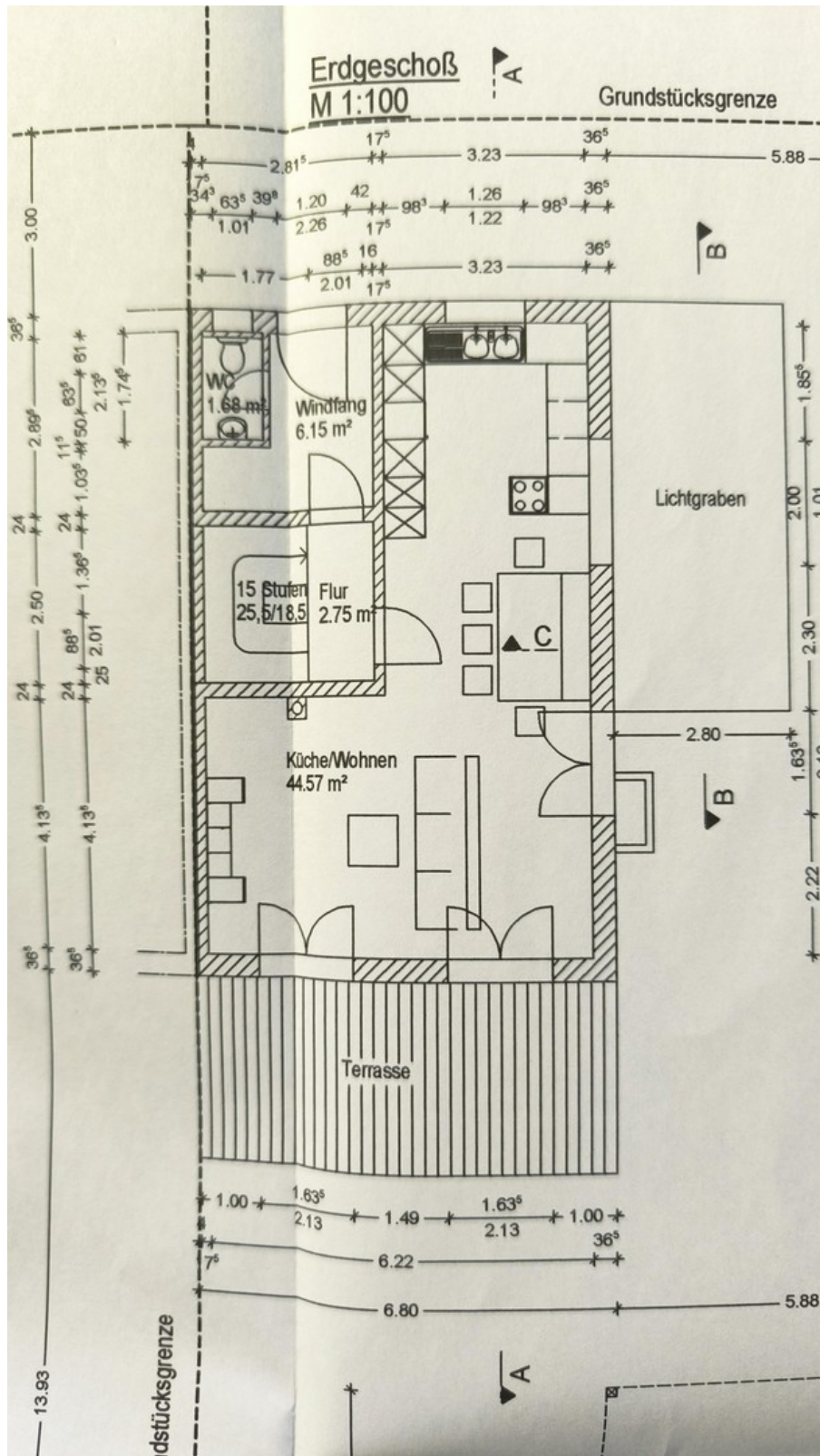
DG

Exposé - Grundrisse



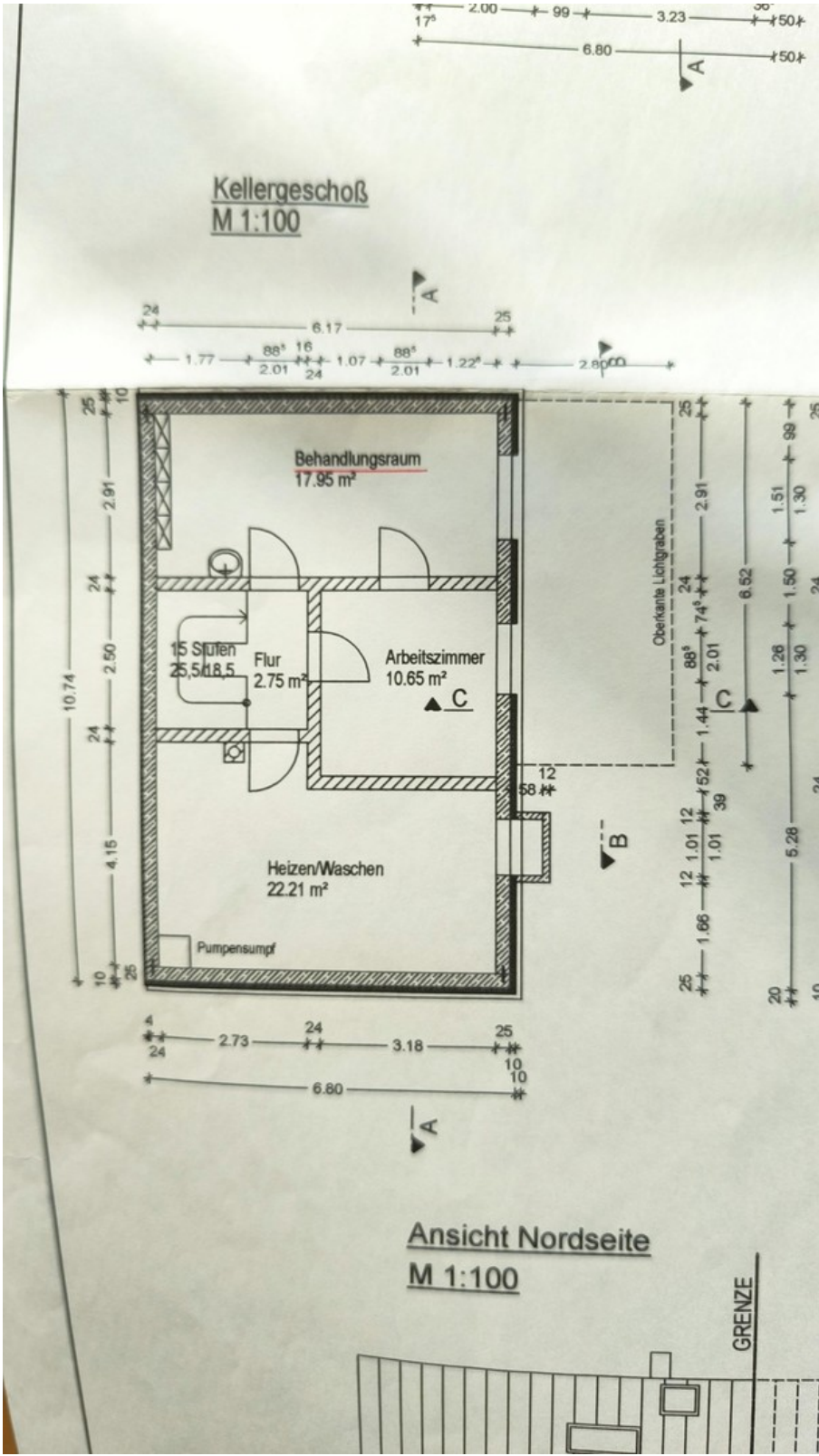
OG

Exposé - Grundrisse



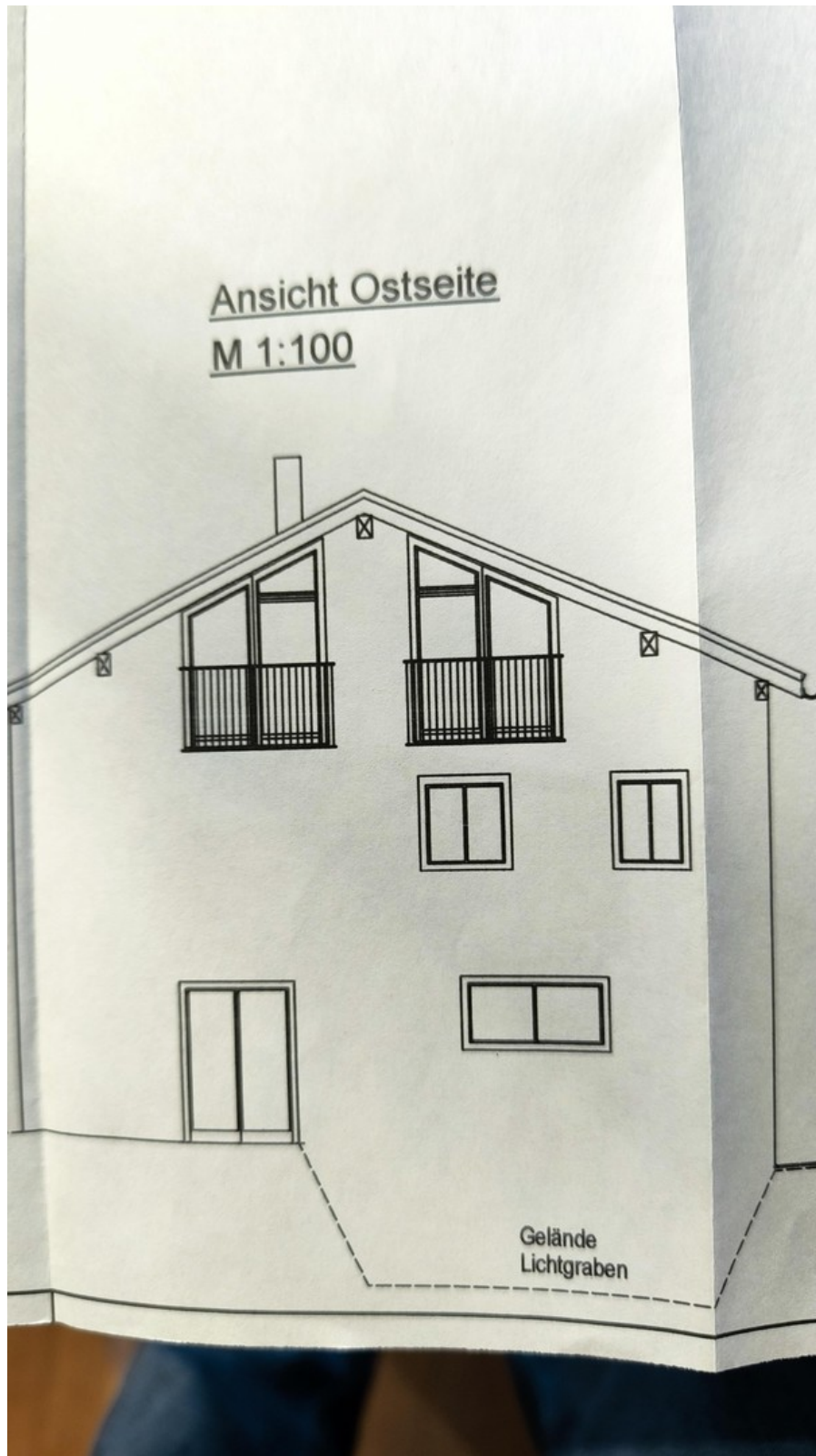
EG

Exposé - Grundrisse



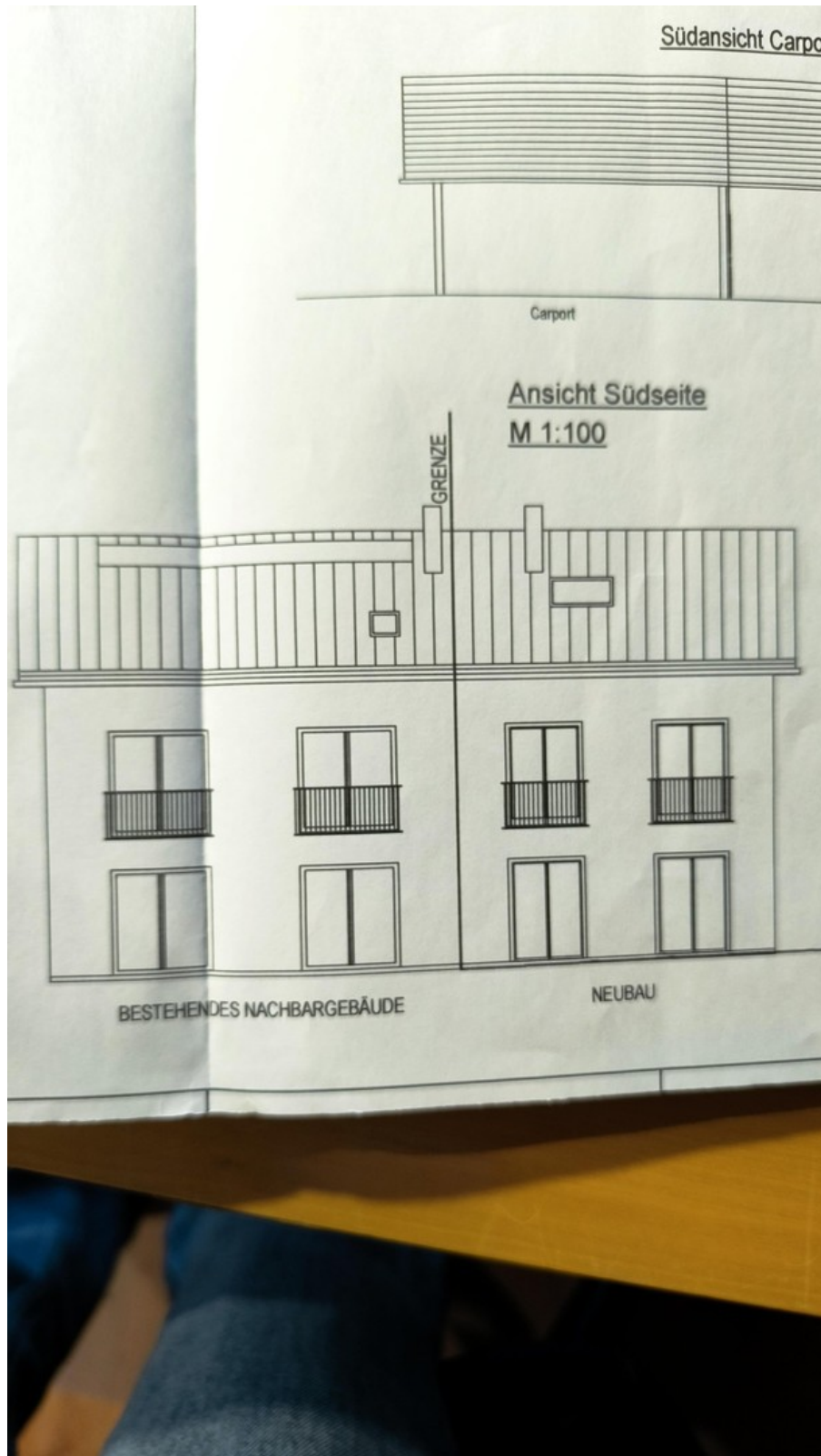
KG

Exposé - Grundrisse



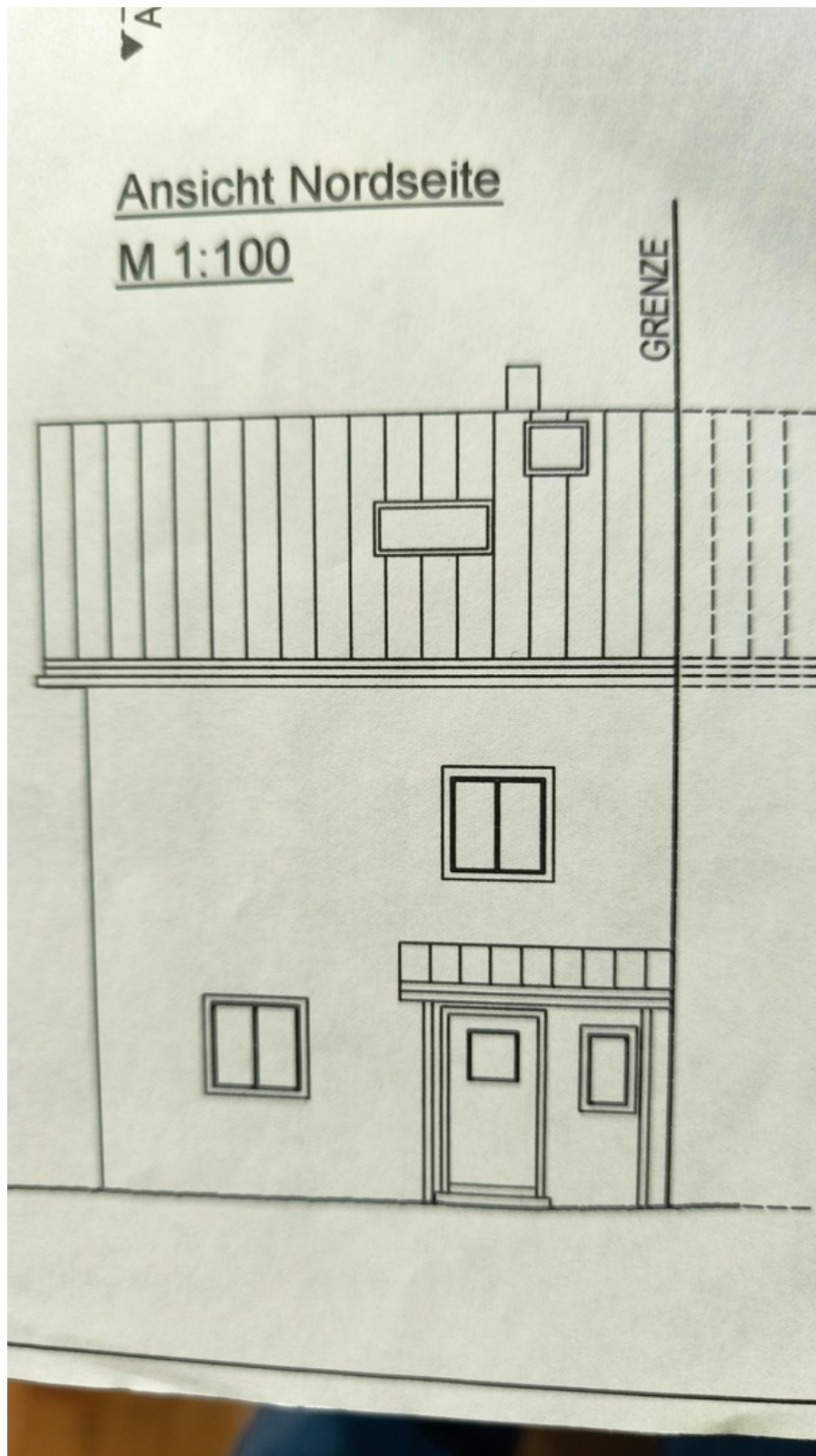
Ansicht Ostseite

Exposé - Grundrisse



Ansicht Südseite

Exposé - Grundrisse



Ansicht Nordseite