

Holzkirchen

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in attraktiver Lage von Holzkirchen

Objektnummer: 26391005



KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 750 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen**

## Auf einen Blick

|                      |                              |                    |  |
|----------------------|------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b>  | <b>26391005</b>              | <b>Kaufpreis</b>   | <b>1.590.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>    | <b>ca. 300 m<sup>2</sup></b> | <b>Haus</b>        | <b>Zweifamilienhaus</b>  |
| <b>Dachform</b>      | <b>Satteldach</b>            | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Bezugsfrei ab</b> | <b>06.05.2026</b>            | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Zimmer</b>        | <b>10</b>                    | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Kamin, Garten/<br/>mitbenutzung,<br/>Einbauküche, Balkon</b>          |
| <b>Schlafzimmer</b>  | <b>7</b>                     |                    |  |
| <b>Badezimmer</b>    | <b>3</b>                     |                    |  |
| <b>Baujahr</b>       | <b>1981</b>                  |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>    | <b>2 x Garage</b>            |                    |  |

**Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                   |                      |                                    |                       |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                | <b>Etagenheizung</b> | <b>Energieinformationen</b>        | <b>VERBRAUCH</b>      |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b> | <b>Gas</b>           | <b>Endenergieverbrauch</b>         | <b>109.07 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | <b>19.04.2036</b>    | <b>Energie-Effizienzklasse</b>     | <b>D</b>              |
| <b>Befuerung</b>                  | <b>Gas</b>           | <b>Baujahr laut Energieausweis</b> | <b>1982</b>           |

Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie







## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

| AKTUELLE ZINSEN   |                        |                          |
|---|------------------------|--------------------------|
| bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €                                      |                        |                          |
| 3,58% p.a.  |                        |                          |
| effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung<br>3,51% p.a. gebundener Sollzins |                        |                          |
| Sollzinsbindung   | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
| 5 Jahre   | 3,44% p.a.             | 3,54% p.a.               |
| 10 Jahre  | 3,51% p.a.             | 3,58% p.a.               |
| 30 Jahre  | 4,17% p.a.             | 4,27% p.a.               |

Stand 04.05.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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

Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und großzügige Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung befindet sich in attraktiver Lage von Holzkirchen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Aktuell ist die Immobilie in zwei separate Wohneinheiten sowie eine Einliegerwohnung aufgeteilt. Ebenso denkbar ist eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - ideal beispielsweise für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur teilweisen Nutzung durch Angehörige.

Die Immobilie ist derzeit vollständig leerstehend, ein entscheidender Vorteil für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger!

Mit einer Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und insgesamt 10 Zimmern eröffnet das Haus außergewöhnlich viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Das ca. 750 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet zudem einen angenehmen Gartenbereich zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Besonders hervorzuheben sind die drei charmante Kachelöfen, die nicht nur eine behagliche Wohnatmosphäre schaffen, sondern auch als stilvolle Blickfänge die Wohnräume aufwerten. Die Beheizung erfolgt über eine erst ca. 4 Jahre alte Gasheizung, was im Hinblick auf Effizienz und Investitionssicherheit ein weiterer Pluspunkt ist. Die Ausstattung ist gepflegt und funktional, mit einer Mischung aus Fliesen, Laminat und Vinylparkett. Die Immobilie verfügt über Einbauküchen in der Erdgeschosswohnung sowie in der Einliegerwohnung

Ein weiterer Pluspunkt: Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet weitere Möglichkeiten zur Wohnraumerweiterung - ideal für alle, die langfristig mehr Platz schaffen möchten.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagenstellplätze zur Verfügung. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre solide Bauweise, den gepflegten Zustand und das Potenzial zur flexiblen Nutzung - ein ideales Zuhause mit Perspektive in einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Umland.

**Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Leerstehend und sofort bezugsfertig**
- \* **Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung**
- \* **Drei Kachelöfen (jeweils einer pro Wohneinheit)**
- \* **Heizung erst 4 Jahre alt**
- \* **Einbauküchen in der Erdgeschosswohnung und der Einliegerwohnung**
- \* **Gepflegter Gartenbereich**
- \* **Zwei Garagenstellplätze**

**Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in Holzkirchen, einer äußerst beliebten Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Miesbach. Holzkirchen vereint naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und zählt zu den gefragtesten Wohnorten im südlichen Münchner Umland.**

**Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sowohl München als auch die umliegenden Regionen schnell erreichbar. Holzkirchen verfügt über eine gute Anbindung an die Autobahn sowie an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.**

**Die Nähe zu den Alpen, zu Seen und weitläufigen Naherholungsgebieten bietet zudem einen hohen Freizeitwert – ideal für alle, die Natur und Lebensqualität schätzen. Holzkirchen bietet damit eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und hoher Standortqualität.**

**Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26391005 - 83607 Holzkirchen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Volker Stich**

---

**Corneliusstraße 7, 80469 München**

**Tel.: +49 89 - 18 91 711 0**

**E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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