

Holzkirchen

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in attraktiver Lage von Holzkirchen

Property ID: 26391005



PURCHASE PRICE: 1.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 750 m²

Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

At a glance

Property ID	26391005	Purchase Price	1.590.000 EUR
Living Space	ca. 300 m ²	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	06.05.2026	Condition of property	Well-maintained
Rooms	10	Construction method	Solid
Bedrooms	7	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1981		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	109.07 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.04.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

The property



Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

The property



Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

The property



Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

The property



Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

The property



Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

The property



Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

The property



Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

The property



Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

The property







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 3,51% p.a. gebundener Sollzins		
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver 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

Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

A first impression

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 m² und insgesamt 10 Zimmern eröffnet das Haus außergewöhnlich viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Das ca. 750 m² 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.

Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

Details of amenities

- * **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**

Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

All about the location

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.

Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

Other information

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.

Property ID: 26391005 - 83607 Holzkirchen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com