

Holzkirchen

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in attraktiver Lage von Holzkirchen

CODE DU BIEN: 26391005



**PRIX D'ACHAT: 1.590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 750 m²**

CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26391005	Prix d'achat	1.590.000 EUR
Surface habitable	ca. 300 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	06.05.2026	État de la propriété	Bon état
Pièces	10	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	7	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	3		
Année de construction	1981		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	109.07 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.04.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

La propriété



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 350.000 €

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!



CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26391005 - 83607 Holzkirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com