Miesbach

gute Kapitalanlage: 2 - Zimmer - Balkonwohnung in ruhiger aber zentraler Lage

??????? ????????: 25046029K

???? ??????: 298.000 EUR • ?????????: ca. 64 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25046029K - 83714 Miesbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25046029K - 83714 Miesbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25046029K
?????????	ca. 64 m²
??????	2
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1994
????? ??????????	1 x ??????? ????????

???? ??????	298.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 3 m²
???????????? ?????	ca. 64 m²
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25046029K - 83714 Miesbach

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.12.2028
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	127.90 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1995

??????? ????????: 25046029K - 83714 Miesbach

?? ???????

??????? ????????: 25046029K - 83714 Miesbach

?? ???????

??????? ????????: 25046029K - 83714 Miesbach

?? ???????

??????? ????????: 25046029K - 83714 Miesbach

?? ???????

??????? ????????: 25046029K - 83714 Miesbach

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25046029K - 83714 Miesbach

??? ????? ????????

FÜR KAPITALANLEGER UND SELBSTNUTZER

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 64 m² im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994.

Die mit einem Aufzug erreichbare Wohnung liegt in einem sehr ruhig gelegenen Gebäudeteil eines größeren Gebäudekomplexes.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen Kleiderschrank sowie ein Doppelbett. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet. Hier finden Sie eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC.

Die Wohnküche überzeugt mit direktem Zugang zum Balkon, der aufgrund seiner großzügigen Süd- und West-Ausrichtung bis in die Abendstunden viel Sonnenlicht bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Die Küche ist funktional gehalten und verfügt über die notwendige Einrichtung, dennoch ermöglicht die Immobilie – insbesondere auch in punkto Ausstattung – individuellen Renovierungs - und Gestaltungsspielraum.

Die Fußbodenheizung bietet ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit und unterstreicht den zeitgemäß angelegten, komfortablen Wohnstandard dieses Baujahres. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als einfach zu bezeichnen; zukunftsorientierte Eigentümer haben die Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand ihre persönlichen Wohnvorstellungen zu realisieren. Zur Wohnung gehört außerdem ein praktischer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für saisonale Gegenstände oder Haushaltsutensilien bereitstellt.

Das Mehrfamilienhaus wird gemeinschaftlich verwaltet und vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck. Im Jahre 2025 werden größere Renovierungsmaßnahmen im Bereich der Fassade und des Gemeinschaftseigentums realisiert werden. Die Kosten - Umlage für diese Maßnehmen werden noch durch den Vorbesitzer getragen.

Durch die Kombination aus ruhiger Umgebung, guter Infrastruktur und der praktischen Erreichbarkeit aller Ebenen über den vorhandenen Aufzug eignet sich die Wohnung sowohl für Singles, Paare als auch für Senioren.

??????? ????????: 25046029K - 83714 Miesbach

??? ??? ??? ?????????

Die Wohnung befindet sich in zentraler, aber dennoch angenehm ruhiger Lage von Miesbach. Das Stadtzentrum mit seinen Geschäften, Cafés und Restaurants ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Schulen und Kindergärten liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Miesbach ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach München. Über die nahegelegene B472 und A8 ist auch mit dem Auto eine schnelle Anbindung an die Landeshauptstadt sowie an die umliegenden Orte im Landkreis gegeben.

Trotz der zentralen Lage genießt man hier eine ruhige Wohnatmosphäre. Naherholungsgebiete, Wander- und Radwege sowie die bayerischen Seen- und Berglandschaften sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

??????? ????????: 25046029K - 83714 Miesbach

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 127.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 25046029K - 83714 Miesbach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Kerstin von Holdt & Bernhard Stollreither

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern
Tel.: +49 8022 - 70 411 0
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com