Warngau

PRICE ADJUSTMENT Modern house with granny flat near Holzkirchen

Property ID: 24046006



PURCHASE PRICE: 1.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 285 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 420 m²

Property ID: 24046006 - 83627 Warngau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24046006 - 83627 Warngau

At a glance

Property ID	24046006
Living Space	ca. 285 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	2020
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.650.000 EUR
House	Two-family house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24046006 - 83627 Warngau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Geo Thermal
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 24046006 - 83627 Warngau

The property





Property ID: 24046006 - 83627 Warngau

The property





Property ID: 24046006 - 83627 Warngau

The property





Property ID: 24046006 - 83627 Warngau

A first impression

Dieses erst 2021 fertiggestellte moderne Wohnhaus liegt in absolut ruhiger und sonniger Lage, unweit von Holzkirchen und dem Tegernsee, an einer Sackgasse.

Es ist in vielerlei Hinsicht ein idealer Wohnort für Familien mit Kindern.

Eine gute Infrastruktur ermöglicht bequemes Wohnen in ländlicher Umgebung mit idealer Verkehrsanbindung an München und Holzkirchen.

Die ca. 92 m² große Einliegerwohnung ist durch einen separaten Zugang auch getrennt nutzbar und macht das Haus damit zum Zweifamilienhaus. Das Thema Homeoffice lässt sich hier ideal verwirklichen.

Eine solide Ziegelbauweise (36,5 cm) in Verbindung mit 3-fach Verglasung und die Erdwärme- Heizung machen das Haus zu einem auch in energetischer Hinsicht modernem Wohnhaus.

Die hochwertige Ausstattung bietet beispielsweise sowohl im Familienhaus, als auch in der Einliegerwohnung einen offenen Kamin für wohlige Wärme in gemütliche Stunden zu Hause.

Ein angenehmes Komfortmerkmal ist der Hauszugang durch die Garage, nicht nur im Winter, sondern auch bei Regen.

Die Eigentümerfamilie muss aus beruflichen Gründen einen Wohnortwechsel vornehmen und trennt sich schweren Herzen von Standort und Haus.

Property ID: 24046006 - 83627 Warngau

All about the location

Der nahe bei Holzkirchen gelegene malerische Ortsteil Osterwarngau wurde in den letzten Jahren zu einem beliebten Wohnort im Großraum München und Holzkirchen.

Die hervorragende Infrastruktur bietet - bequem erreichbar - Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie Edeka , Bäcker, Metzger, Post und ein vielfältiges gastronomisches Angebot.

Das breite Angebot für den Nachwuchs von der KITA bis zum Gymnasium zeichnet den Wohnort als sehr familienfreundlich aus.

Kurzer Weg zur Autobahn A 9 Richtung München und Salzburg.

Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr um die Landeshauptstadt München, die Regionalbahn gehört seit 2023 zum Münchner Verkehrsverbund MVV.

Schnelle Verbindung der Regionalbahn zum Tegernsee (Gymnasium Tegernsee)

Die Umgebung von Holzkirchen und der nahe gelegene Tegernsee sind bekannt für ihr breites Angebot für fast alle sportlichen Aktivitäten.

Lebensqualität
Osterwarngau bietet eine hohe Lebensqualität für Menschen, die Ruhe und Erholung abseits der Großstadt suchen, jedoch nicht auf die Nähe zu München und den urbanen Annehmlichkeiten verzichten möchten. Der charmante Ort ist geprägt von landwirtschaftlichen Betrieben, traditionellen Häusern und einem starken Gemeinschaftsgefühl. Hier lebt man naturnah und dennoch zentral mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Property ID: 24046006 - 83627 Warngau

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: 24046006 - 83627 Warngau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernhard Stollreither

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com