Warngau

ADEGUAMENTO DEL PREZZO Casa moderna con appartamento per nonni vicino a Holzkirchen

Codice oggetto: 24046006



PREZZO D'ACQUISTO: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 285 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 420 m²

Codice oggetto: 24046006 - 83627 Warngau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24046006 - 83627 Warngau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24046006
Superficie netta	ca. 285 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.650.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24046006 - 83627 Warngau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Calore geotermico
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 24046006 - 83627 Warngau

La proprietà





Codice oggetto: 24046006 - 83627 Warngau

La proprietà





Codice oggetto: 24046006 - 83627 Warngau

La proprietà





Codice oggetto: 24046006 - 83627 Warngau

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 24046006 - 83627 Warngau

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24046006 - 83627 Warngau

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24046006 - 83627 Warngau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernhard Stollreither

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com