

Exposé

Einfamilienhaus in Miesbach

**EINZIGARTIGE LANDHAUSVILLA MIT GROßEM GARTEN
UND BERGBLICK IN ZENTRALER BESTLAGE. BEFRISTET.**



Objekt-Nr. **OM-328290**

Einfamilienhaus

Vermietung: **3.300 € + NK**

Telefon: 0172 3550363

83714 Miesbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	8.800 €
Grundstücksfläche	3.600,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2025
Zimmer	7,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	200,00 m ²	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Garagen	1
Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die teilmöblierte Landhausvilla mit viel Charme besticht durch ihre Größe mit 7 Zimmer (davon 5 Schlafzimmer/ Arbeitszimmer), die traditionelle Massivbauweise sowie ihre Toplage und ausgezeichnete Infrastruktur z.B. für eine Familie.

Das Haus wird ab 01.05.2025 bis 30.04.2027 vermietet. Danach wird der Mietvertrag eventuell verlängert werden.

Traumhafter Fernblick in die Berge.

Leichte Hanglage, Süd-West Ausrichtung, den ganzen Tag Sonne.

Sehr großer gepflegter Garten mit 3600 m² und einer herrschaftlichen Auffahrt.

Einzelgarage plus 3 Außenstellplätze.

Besonderheiten:

- Wohnfläche ca. 200 m²
- Nutzfläche 80 m²
- Garten 3600 m²

Nettomonatsmiete (kalt): EUR 3.300

zzgl: EUR 180 Nebenkosten

zzgl: ca. EUR 150 Heizkosten (je nach Verbrauch)

- Große Süd und Süd-West Terrasse. Großer Süd-West Balkon.
- Von fast jedem Fenster aus genießt man einen traumhaften Fernblick in die Berge.
- Komplett unterkellert, bis zu 5 teilweise gut belichtete Zusatzräume, Waschmaschine: Miele.
- Komplette große Einbauküche mit allen Elektrogeräten, Marke: Siemens.
- Teilweise möbliert mit Schränken, Einbauschränken, Tischen, Stühlen und vieles mehr (kann alles, muss aber nicht genutzt werden).
- Hochwertiger 5 Meter Dielen und Parkettboden, hochwertige Solnhofener Natursteinfliesen, Tegernseer Marmor.
- Schwedenofen Holzofen.
- Modernisiertes Badezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche und separater Badewanne.
- Separates WC und zusätzliches Gäste-WC.
- Drei Schlafzimmer haben zusätzlich noch jeweils ein Waschbecken.
- Es handelt sich um ein älteres Haus mit Charme, hochwertige Materialien und Innenausstattung.
- Viele große tragende Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschgen) im Garten.
- Haustiere gerne willkommen, nach kurzer Absprache.

Ausgezeichnete Infrastruktur:

Alles ist in 5-10 Gehminuten erreichbar:

Bahnhof, Stadtzentrum, Marktplätze, verschiedene Supermärkte, Drogeriemärkte, Restaurants, Bars, Cafés, Bäckereien, Ärzte, viele Geschäfte, Kreiskrankenhaus, Kulturzentrum mit Festwiese, Fitnessstudios.

2 Krippen, 4 Kindergärten (auch Montessori), 2 Grundschulen, Berufsschule, Realschule, Gymnasium

- Der größere Riviera Park mit neuem großen Spielplatz und Outdoor Fitness befindet sich in direkter Nachbarschaft.

- Der Fritz Freud Park, mit einem weiteren großen Spielplatz ist 5 Gehminuten entfernt.

Von privat.

Bitte melden Sie sich gerne für weitere Auskünfte oder für einen Besichtigungstermin.

Danke und viele Grüße

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Zwischen München und dem Voralpenraum liegt die Kreisstadt Miesbach, zu der auch Holzkirchen, Tegernsee und Schliersee in unmittelbarer Nähe zählen.

Miesbach, mit 12.000 Einwohner, hat sich zu einem der dynamischsten Orte im Süden von München entwickelt.

Strategisch günstig gelegen nahe zwei Autobahnauffahrten nach München Zentrum ca. 40 Min, Flughafen 50 Min, sowie nach Rosenheim 30 Min und Salzburg 60 Min. Der Freizeitwert ist durch das direkte Umland und die nahegelegenen Ferienregionen mit vielen Wanderrouten, Radwegen, Skipisten und Langlaufloipen in besonderem Maße hervorzuheben.

Ein wirtschaftlich sehr gesunder und sicherer Standort mit interessantem Entwicklungspotenzial in einer der schönsten Regionen Oberbayerns.

Viele historische Stadthäuser rund um den nahegelegenen Marktplatz prägen das Ortsbild.

Beste Verkehrsanbindung mit Auto, Bus und Bahn.

Der Bahnhof Miesbach (5-10 Gehminuten entfernt) ist MVV Gebiet, liegt an der Bahnstrecke München-Holzkirchen-Schliersee und wird aktuell hauptsächlich im halbstündigen Takt bedient. 40 Min Fahrtzeit bis München Hauptbahnhof.

Für weitere Informationen:

<https://www.landkreis-miesbach.de/>
<https://de.wikipedia.org/wiki/Miesbach>
<http://www.miesbach.de>

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



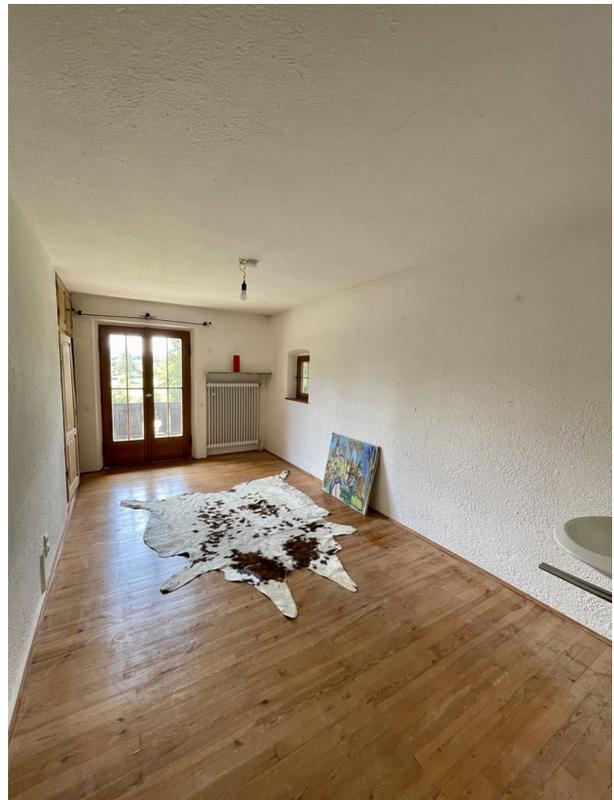
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



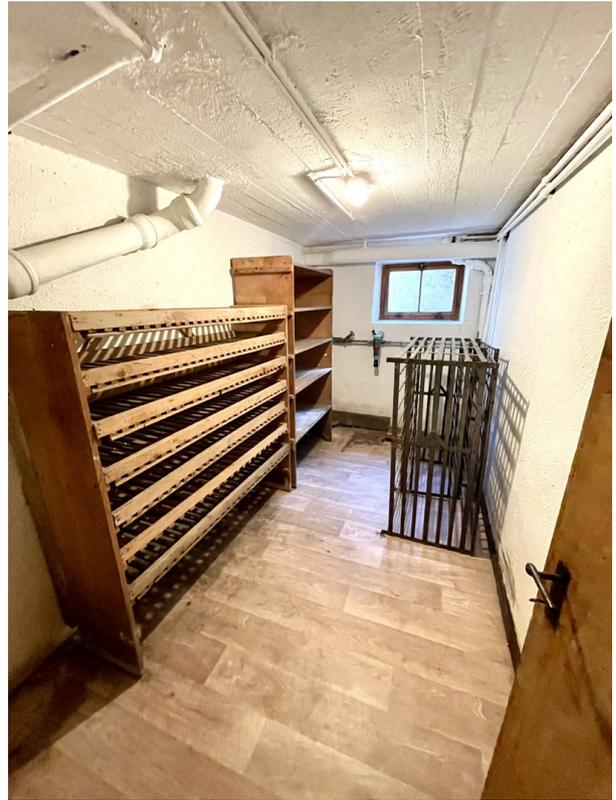
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

