

83714 Miesbach

4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Miesbach – Südbalkon,
Stellplatz & vermietet



Kaufpreis
480.000 €

Wohnfläche
93 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
**RE/MAX Prime | Baldur
Immobilien GmbH**

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	480.000 €
Außencourtage 3,57% inkl. 19% MwSt.	e
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1966
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	17.07.2034
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	109.70

Zustand

Baujahr	1966
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Miesbach – Südbalkon, Stellplatz & vermietet

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Von-Vollmar-Straße 21b in Miesbach, in einer angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnlage. Das Umfeld ist überwiegend wohnlich geprägt und bietet damit eine ausgewogene Kombination aus Rückzug, Alltagstauglichkeit und guter Erreichbarkeit – besonders interessant für Familien, Paare mit Platzbedarf und langfristig orientierte Bewohner.

Online-ID:
MTBMSKWT

Objekt-Nr.:
1000-316



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Der Stadtkern von Miesbach mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen, Gastronomie sowie dem Bahnhof ist gut erreichbar. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich ebenfalls im Stadtgebiet und machen die Lage insbesondere für Familien attraktiv.

Auch für Berufspendler bietet Miesbach eine gute Ausgangslage. Über den Bahnhof bestehen Verbindungen in die umliegenden Orte sowie in Richtung München. Gleichzeitig bleibt der Standort deutlich ruhiger und naturnäher als eine klassische städtische Wohnlage.

Ein besonderer Vorteil ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Region. Der Schliersee und der Tegernsee sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport, Spaziergänge, Ausflüge und Erholung am See. Auch Wanderfreunde profitieren von der Nähe zum bayerischen Oberland mit einem weitläufigen Netz an Wanderwegen, Almen und Ausflugszielen.

Damit verbindet die Lage die Vorzüge einer gut angebundenen Kleinstadt mit der unmittelbaren Nähe zu einer der attraktivsten Natur- und Freizeitregionen Oberbayerns. Für Eigennutzer bedeutet dies ein hohes Maß an Lebensqualität, für Kapitalanleger eine Lage mit breiter Zielgruppenansprache und langfristig attraktiven Standortfaktoren.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung & Highlights

- 4-Zimmer-Wohnung mit drei separaten Schlafzimmern und ca. 93 Quadratmeter Wohnfläche – der ausgewogene Grundriss bietet ausreichend Platz für Familien, Paare mit erhöhtem Raumbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice.
- Wohnung im 2. Obergeschoss – angenehm gelegen innerhalb des Hauses und über das Treppenhaus erreichbar. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.
- Südbalkon mit Beleuchtung und Steckdose – ein zusätzlicher Wohnbereich im Freien mit sonniger Ausrichtung und praktischem Komfort für den täglichen Gebrauch.
- Parkettboden in den Wohnbereichen – sorgt für eine warme und wertige Wohnatmosphäre.
- Renovierung vor 2025 – wesentliche Bereiche der Wohnung wurden bereits zeitgemäß überarbeitet.
- Renoviertes Badezimmer mit Badewanne – funktional und zugleich familiengerecht gestaltet.
- Separates, renoviertes Gäste-WC – ein zusätzlicher Komfort, insbesondere bei mehreren Bewohnern oder Besuch.
- Erneuerter Sicherungskasten – ein Teil der technischen Ausstattung wurde bereits modernisiert.
- Fenster aus dem Jahr 2003.
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss – zusätzlicher Stauraum und kurze Wege im Alltag.
- Warmwasserbereitung über Boiler.
- Separates Kellerabteil – bietet zusätzliche Abstellfläche für Vorräte, Sportgeräte, saisonale Gegenstände oder Haushaltsutensilien.
- Außenstellplatz – ein eigener Stellplatz gehört zur Wohnung und ergänzt das Angebot sinnvoll.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Für weiterführende Informationen zur aktuellen Vermietung, zum Hausgeld sowie zur Höhe der Erhaltungsrücklage fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohnhauses in angenehm ruhiger Lage von Miesbach. Der durchdachte Grundriss mit drei separaten Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnbereich und einem nach Süden ausgerichteten Balkon bietet vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Die Wohnung wurde vor 2025 in wesentlichen Bereichen renoviert und präsentiert sich entsprechend zeitgemäß. Das Badezimmer mit Badewanne sowie das separate Gäste-WC wurden erneuert. Auch der Sicherungskasten wurde modernisiert. Parkettböden in den Wohnräumen verleihen der Wohnung eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Der Südbalkon erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise nach außen und bietet dank seiner Ausrichtung gute Voraussetzungen für sonnige Stunden. Beleuchtung und Steckdose sorgen dabei für zusätzlichen Komfort.

Praktisch ergänzt wird die Wohnung durch einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen zur Wohnung gehörenden Außenstellplatz.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und bietet sich damit insbesondere für Kapitalanleger an, die eine bestehende Vermietung übernehmen möchten. Zugleich eröffnet der familienfreundliche Grundriss mit drei Schlafzimmern langfristig auch eine interessante Perspektive für eine spätere Eigennutzung.

Insgesamt verbindet die Wohnung eine ruhige Wohnlage mit einer ausgewogenen Raumaufteilung und einer Nutzung, die sowohl heute als Kapitalanlage als auch später für den eigenen Wohnbedarf attraktiv sein kann.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1966 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Aus Respekt vor der Privatsphäre der Mieter verzichten wir im Exposé bewusst auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 30.09.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen

