

## Bürofläche in Miesbach

**Energiewert A+ gelungene  
Kombination aus Gewerbeeinheit und  
luxuriöser Betreiberwohnung mit  
Garten**



Objekt-Nr. 661

### Bürofläche

Verkauf: **1.249.000 €**

Ansprechpartner:  
Hela Cardinal von Widder  
Telefon: 08026 922665

83714 Miesbach  
Bayern

Baujahr	2005	Büro- /Praxisfläche	384,50 m <sup>2</sup>
Übernahme	nach Absprache	Gesamtfläche	870,00 m <sup>2</sup>
Zustand	Erstbezug	Stellplätze	7



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei diesem Verkaufsobjekt handelt es sich um ein außergewöhnliches Doppelhaus auf einem ca. 870m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück im beliebten Gewerbegebiet von Miesbach. Diese Immobilie vereint perfekt Gewerbe und private Wohnnutzung. Eine Seite des 2005 erbauten Gebäudes ist für Büro- und Praxisräume geeignet, die andere Hälfte des Doppelhauses wird als großzügige Betreiberwohnung mit sonniger Terrasse und Garten genutzt. Beide Einheiten sind über einen separaten Hauseingang erreichbar und über den Keller miteinander verbunden.

\*\*\*Privat genutzte Doppelhaushälfte\*\*\*

Der private Wohnbereich beeindruckt mit ca. 130m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen und zusätzlich ca. 65m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss ist hell und einladend, ausgestattet mit einem Gäste-WC und einem praktischen Abstellraum. Die offene, moderne Küche verfügt über hochwertige Siemens- und Bosch-Geräte. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet Zugang zu zwei Terrassen und einem großen Wintergarten. Ein freistehender Holzkamin im Wohnzimmer sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Der romantische Garten mit Teichanlage und Wasserfall ist liebevoll und geschützt angelegt und ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Obergeschoss finden Sie das Master-Bad, zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und ein Gästezimmer. Im Keller gibt es einen Wasch- und Heizungsraum sowie mehrere Keller- und Lagerräume.

\*\*\*Gewerbe-Einheit\*\*\*

Die Gewerbeeinheit erstreckt sich über das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Räumlichkeiten sind hell, freundlich und einladend. Ein Carport, eine Lagerhalle und ein großer Hof mit mehreren Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden.

Dieses vielseitige Objekt bietet sowohl im privaten als auch im gewerblichen Bereich höchsten Komfort und viele Nutzungsmöglichkeiten in einer sehr attraktiven gewerblichen Lage.

## Ausstattung

Ein ausführliches EXPOSÉ erhalten Sie gerne bei Absendung des nebenstehenden Kontaktformulars über das Auswahlfeld "Anbieter kontaktieren"

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC

## Sonstiges

Alle Angaben zur Immobilie stammen vom Verkäufer und wurden von uns nach bestem Wissen und Gewissen weitergegeben, ohne sie selbst verifiziert zu haben.

Dieses Objekt wird von der ALPEN-IMMO GmbH im Alleinauftrag verkauft.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme – bitte ausschließlich online über den Kontakt-BUTTON in der Immobilienanzeige.

Bitte beachten Sie, dass Ihre Anfrage im ersten Schritt aufgrund von Datenschutzbestimmungen nur in dieser Form bearbeitet werden kann.

ALPEN-IMMO GmbH

Rathausstraße 2

83727 Schliersee

HEIMAT.VERBUNDEN - ZUHAUSE IN DER ALPENREGION

## **Lage**

Miesbach - Leben wo andere Urlaub machen - Zwischen Schliersee und Tegernsee und nur ca. 45 Minuten mit dem Auto über die A8 oder mit der Bayerische Regiobahn (BRB) von München entfernt. Die 900 Jahre alte und traditionsreiche Kreisstadt mit ihren ca. 11.500 Einwohnern befindet sich in einer landschaftlichen und kulturell einzigartigen Gegend - Ideal, wenn Sie alles für den täglichen Bedarf bequem vor Ort vorfinden möchten und zudem eine ruhige Wohnidylle am Fuße der Alpen bevorzugen. Malerische Bergwelten und faszinierende Seen zeichnen den Charme des Landkreises Miesbach aus. Es gibt zahlreiche Ärzte und Apotheken im Ortskern von Miesbach. Restaurants, Bäcker und Cafés sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls im Ort. Der Landkreis Miesbach bietet ganzjährige Sport- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre. So sind die Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld in unmittelbarer Nähe bestens per Auto und Bus erreichbar. Im Sommer lädt der Schliersee mit eigenem Strandbad zum Baden und Verweilen ein.

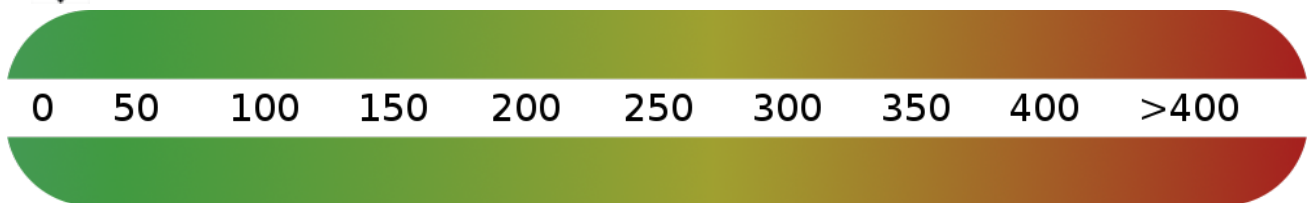
## **Courtage**

3,57% inkl. 19% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Hinweis: Mit Abschluss des Kaufvertrages wird eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. des Kaufpreises an den Makler fällig.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	23,86 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Alpen-Immo\_Gewerbe\_WHG\_Miesbac

# Exposé - Galerie



Alpen-Immo\_Gewerbe\_WHG\_Miesbac



Alpen-Immo\_Gewerbe\_WHG\_Miesbac

# Exposé - Galerie



Alpen-Immo\_Gewerbe\_WHG\_Miesbac



Alpen-Immo\_Gewerbe\_WHG\_Miesbac

# Exposé - Galerie



Hela Cardinal von Widder, Immobilienmaklerin  
Eva M. Skoffitsch, Geschäftsführerin



**ALPEN IMMO**  
HEIMAT. VERBUNDEN



**IHRE ERSTE  
ADRESSE  
FÜR IMMOBILIEN  
IN DER  
ALPENREGION**

T 08026 922665  
[alpen-immo.net](http://alpen-immo.net)

Alpen-Immo\_GmbH\_Schliersee