Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/011957

83627 WARNGAU

Begehrte Wohnlage: Hochwertiges Einfamilienhaus mit ELW, großer Garage und 2 Außenstellplätzen

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 272,67 m²	ca. 412 m²	8	1.480.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.480.000 €**
Kaufpreis pro m²	**5.427,81 €**
Wohnfläche	**ca. 272,67 m²**
Zimmer	**8**
Nutzfläche	**ca. 77,29 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 412 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**2020**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**

Bad mit	**Dusche, Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**3**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**12.05.2036**
Ausstellungsdatum	**13.05.2026**
Endenergieverbrauch	**6,4 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**A+**
Wesentlicher Energieträger	**Elektroenergie**

Herr Peter Heiß
Tel. 089 2167 595 27
Peter.Heiss.II@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service

Etagen	**1**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**

Befeuerungsart	**Elektro**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Peter Heiß
Tel. 089 2167 595 27
Peter.Heiss.II@sis.de



Eingangsbereich Haus

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 2020 auf einem ca. 412 m² großen Grundstück erbaut und befindet sich in Osterwarngau, einem Ortsteil von Warngau. Bei der Heizung wurde eine Luft-Wärmepumpe gewählt.

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem neuwertigen Zustand und unterteilt sich in das Haus, bestehend aus dem Erdgeschoss, dem Obergeschoss und einem Teil des Kellers. Die Einliegerwohnung im Keller ist separat über das Haus oder von außen begehbar.

Das Haus mit einer Wohnfläche von ca. 187 m² verfügt über 5 Wohnräume und 3 vollwertige Bäder (verteilt auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss). Die Küche ist offen gestaltet und mit einer Einbauküche mit Kochinsel ausgestattet. Im Wohnzimmer mit Ausgang zur Südwest-Terrasse befindet sich ein Kaminofen, der in den kalten Wintermonaten für gemütliche Wärme sorgt. Neben dem Gäste-WC im Erdgeschoss, dem Büro mit angrenzendem Duschbad wurde vom Architekten außerdem noch ein direkter Zugang zur Garage konzipiert. Über das Treppenhaus mit einem schmiedeeisernen Handlauf erreicht man das Obergeschoss und den Nordost-Balkon.
Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer mit einem Südwest-Balkon, 2 Kinderzimmer sowie das Masterbad und ein zusätzliches Badezimmer für die Kinder.
Im ganzen Haus wurde ein Fliesenboden gewählt und in allen Wohnräumen sowie in den Bädern, Fluren und auch im Keller wurde eine Fußbodenheizung verlegt. Die Fenster sind 3-fach verglast und überall mit elektrischen Rollos ausgestattet.
Die Pergola auf der Terrasse bietet im Sommer Schatten, das Dach mit Beleuchtung kann per Fernbedienung geöffnet und geschlossen werden.

Die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m² befindet sich im Keller und ist sowohl vom Haus als auch über einen separaten, überdachten Abgang auf der Nordwest-Seite des Hauses begehbar. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum großen Bad, ein Büro, ein zusätzliches

Herr Peter Heiß
Tel. 089 2167 595 27
Peter.Heiss.II@sis.de

Duschbad sowie einen großen Wohn-Essbereich mit einer offenen Küche. Die neuwertige verbaute Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.
Highlight ist der im Wohnzimmer verbaute Kaminofen.
Alle Räume sind mit Fliesen und einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Das Haus verfügt über eine große Garage (ca. 3 m x 9 m) mit Ausgang zum hinteren Garten. Zusätzlich sind auf der Nordwest-Seite noch 2 Stellplätze verfügbar.

Die Immobilie wurde hochwertig erbaut und ist mit der Einliegerwohnung ein interessantes Investment. Durch die Vermietung der Einliegerwohnung können die Finanzierungskosten abgefedert werden.
Alternativ bietet sich die Immobilie aber auch als Mehrgenerationenhaus an.

Überzeugen Sie sich von der ruhigen und idyllischen Lage und dem Potenzial, das das Haus bietet.

Herr Peter Heiß
Tel. 089 2167 595 27
Peter.Heiss.II@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Osterwarngau, einem idyllisch gelegenen Ortsteil der Gemeinde Warngau im oberbayerischen Landkreis Miesbach. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Miesbacher Oberlandes, präsentiert sich der Ort als attraktive Wohnlage mit typisch oberbayerischem Dorfcharakter.

Osterwarngau ist geprägt von einer gewachsenen dörflichen Struktur, gepflegten Wohnhäusern und traditionellen landwirtschaftlichen Anwesen. Die umliegende Landschaft mit weitläufigen Wiesen, Feldern und sanften Hügeln bietet ein naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Die Nähe zum Taubenberg sowie zum Tegernseer und Schlierseer Land eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturerholung.

Die Lage verbindet die Vorzüge des ruhigen, ländlichen Wohnens mit einer guten regionalen Anbindung. Die nahegelegenen Orte Holzkirchen und Miesbach bieten ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Über die regionalen Verkehrsverbindungen sowie die nahe Autobahn A8 ist auch die Landeshauptstadt München gut erreichbar.

Die Gemeinde Warngau verfügt zudem über einen Bahnanschluss der Bayerischen Regiobahn mit Verbindungen in Richtung München und ins Oberland. Ergänzend bestehen regionale Busverbindungen.

Insgesamt überzeugt Osterwarngau durch seine naturnahe und familienfreundliche Wohnlage, den charmanten dörflichen Charakter sowie die attraktive Verbindung zwischen ländlicher Lebensqualität und der Nähe zu den wirtschaftlichen und infrastrukturellen Zentren der Region.

Herr Peter Heiß
Tel. 089 2167 595 27
Peter.Heiss.II@sis.de



Helle Küche mit Kochinsel



Wohnzimmer mit Kamin

Herr Peter Heiß

Tel. 089 2167 595 27

Peter.Heiss.II@sis.de



Büro mit Südwest-Terrasse



Duschbad angrenzend zum Büro

Herr Peter Heiß

Tel. 089 2167 595 27

Peter.Heiss.II@sis.de



Flur mit Nordost-Balkon



Schlafzimmer im OG

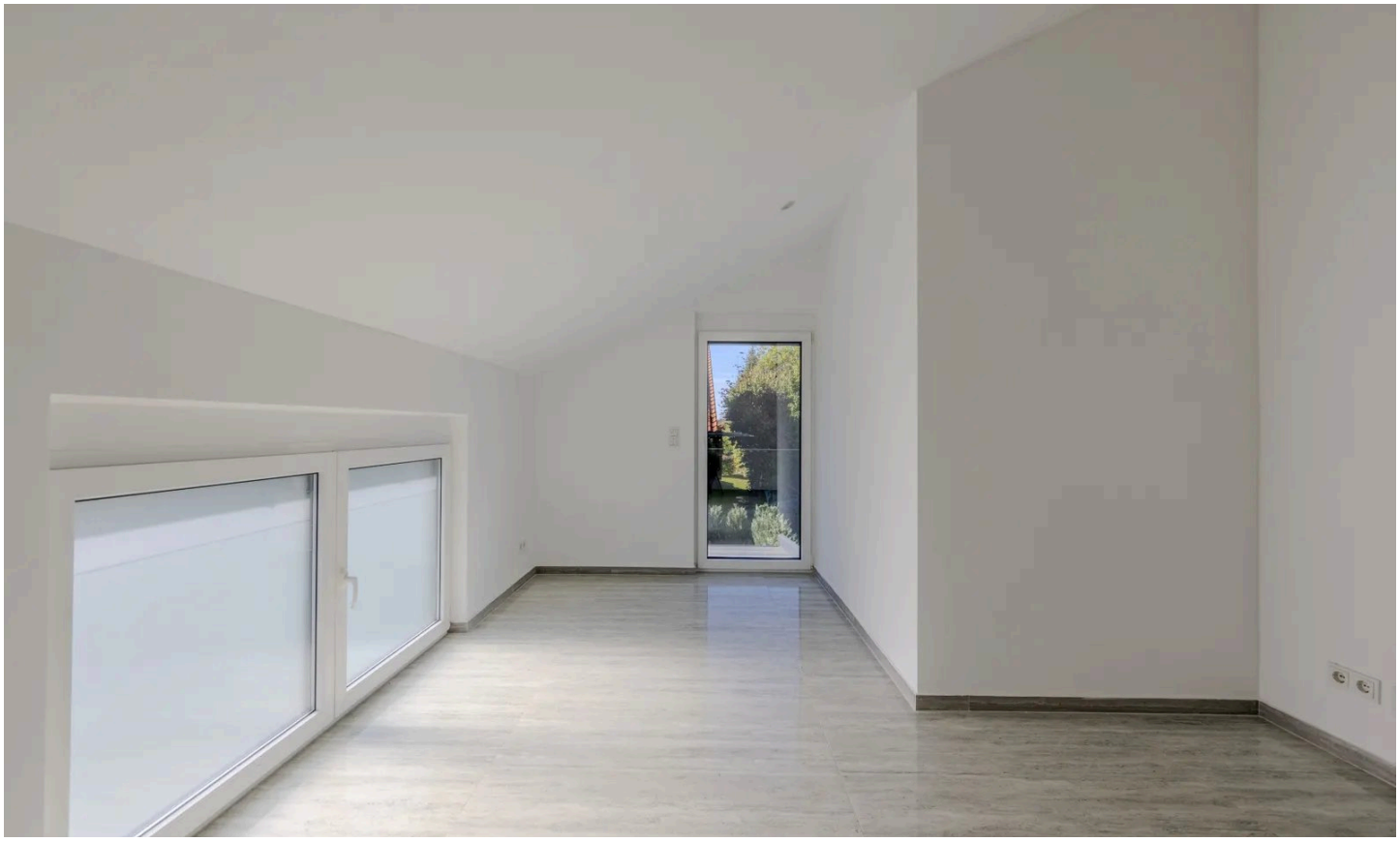
Herr Peter Heiß

Tel. 089 2167 595 27

Peter.Heiss.II@sis.de



Badezimmer im OG



Kinderzimmer 1 im OG

Herr Peter Heiß

Tel. 089 2167 595 27

Peter.Heiss.II@sis.de



Badezimmer 2 im OG



Kinderzimmer 2 im OG

Herr Peter Heiß

Tel. 089 2167 595 27

Peter.Heiss.II@sis.de



Südwest-Terrasse mit Pergola



Blick von der Südwest-Terrasse

Herr Peter Heiß

Tel. 089 2167 595 27

Peter.Heiss.II@sis.de



Eingangsbereich Einlieger



Büro Einliegerwohnung

Herr Peter Heiß

Tel. 089 2167 595 27

Peter.Heiss.II@sis.de



Duschbad in Einliegerwohnung



Wohnzimmer in Einliegerwohnung

Herr Peter Heiß

Tel. 089 2167 595 27

Peter.Heiss.II@sis.de



Blick aus dem Wohnzimmer



Schlafzimmer Einliegerwohnung

Herr Peter Heiß

Tel. 089 2167 595 27

Peter.Heiss.II@sis.de



Bad angrenzend

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Peter Heiß
Tel. 089 2167 595 27
Peter.Heiss.II@sis.de



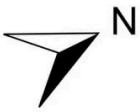
Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Peter Heiß
Tel. 089 2167 595 27
Peter.Heiss.II@sis.de



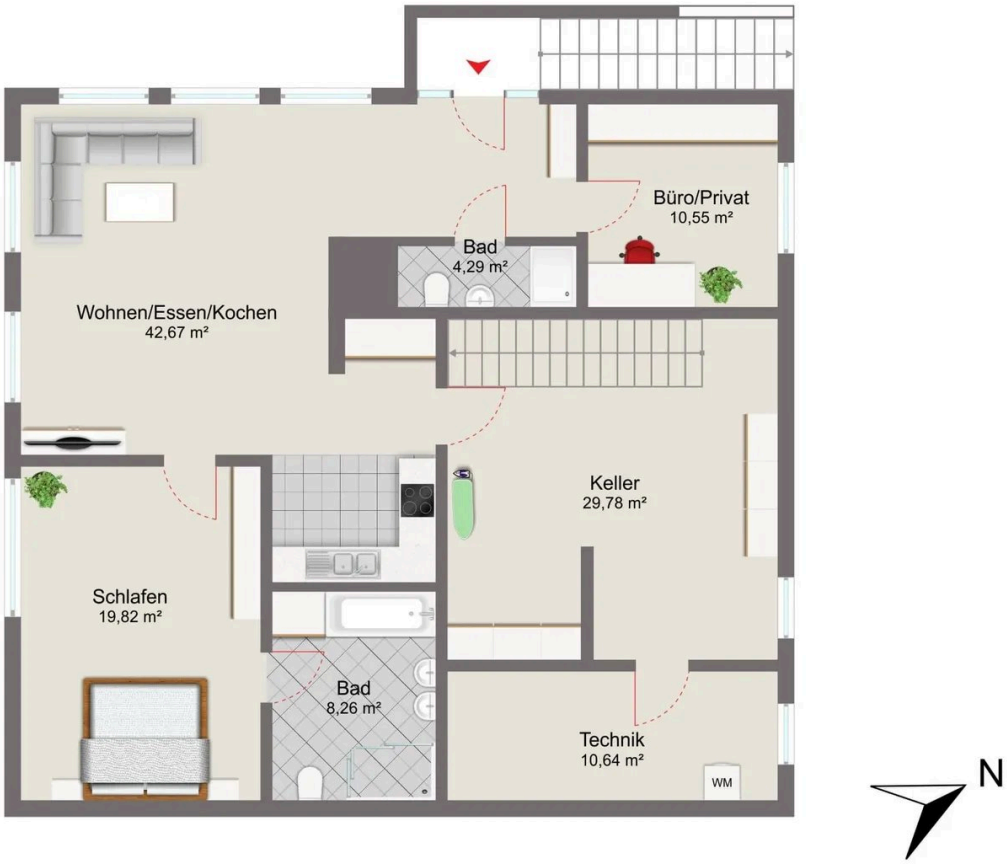


Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Peter Heiß
Tel. 089 2167 595 27
Peter.Heiss.II@sis.de



Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Peter Heiß
Tel. 089 2167 595 27
Peter.Heiss.II@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— Hobbyraum

— Balkon/Loggia/Terrasse

— elektrische Rollläden

— Handtuchheizung

— Wärmepumpe

— Haus mit separat, begehbarer Einliegerwohnung

— Direkter Zugang vom Haus in die große Garage mit Sektionaltor und Zugang zum Garten

— 2 zusätzliche Stellplätze

— Luft-Wärmepumpe

— Hauseingangstür mit Fingerprint

— Fliesen und Fußbodenheizung in allen Räumen

— Spots und indirekte Beleuchtung sowohl im Haus als auch in der Einliegerwohnung

— Netzwerk- und Fernsehanschlüsse in fast allen Wohnräumen

— Kaminofen im Haus und in der Einliegerwohnung

— Einbauküche im Haus und in der Einliegerwohnung

— Pergola mit Beleuchtung und elektrischem Faltdach

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Peter Heiß

Tel. 089 2167 595 27

Peter.Heiss.II@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Peter Heiß

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 27

E-Mail: Peter.Heiss.II@sis.de

Diese Immobilie online