

## Berghütte in Schliersee

**Einzigartige Berghütte in den bayerischen Alpen - ein Traum wird wahr!**



Objekt-Nr. 627

### Berghütte

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:  
Hela Cardinal von Widder  
Telefon: 08026 922665

83727 Schliersee  
Bayern

|                   |                         |              |                       |
|-------------------|-------------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1957                    | Zustand      | renovierungsbedürftig |
| Grundstücksfläche | 1.233,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 4                     |
| Zimmer            | 5,00                    | Badezimmer   | 1                     |
| Wohnfläche        | 75,00 m <sup>2</sup>    | Stellplätze  | 1                     |
| Energieträger     | Öl                      | Heizung      | Zentralheizung        |
| Übernahme         | sofort                  |              |                       |







ALPEN IMMO  
HEIMAT VERBUNDEN



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

T 08026 922665  
alpen-immo.net

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort in den bayerischen Alpen! Diese urige Berghütte liegt erhaben leicht oberhalb von Schliersee-Neuhaus mit einem traumhaften Blick in die Natur und die umliegenden Berge. Das Grundstück mit ca. 1.233m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Außenbereich liegt fast in Alleinlage, eingebettet in die absolut ruhige und idyllische Wiesen-, Wald- und Berglandschaft. Dennoch ist der Ortskern nur 5 Autominuten oder einen gemütlichen Spaziergang entfernt. So haben Sie die perfekte Balance zwischen Naturidylle und zentraler Anbindung. Eine private Kieszufahrt führt Sie bequem bis zu Ihrem Eigenheim. Die charmante Berghütte erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Wohnfläche von ca. 75m<sup>2</sup>. Wohn-Mittelpunkt ist die romantische Kaminstube mit einem traditionellen Kachelofen, der an kalten Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet alles, was Sie für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte benötigen. Die Hütte verfügt über vier kleine, gemütliche Schlafzimmer, ideal für Familie und Freunde. Das Bad ist mit WC, Waschbecken und Duschwanne ausgestattet und bietet den nötigen Komfort. Das Gebäude ist mit einer Ölheizung ausgestattet und an eine Sickergrube angeschlossen.

Dieses Anwesen ist der Traum eines jeden Menschen, der sich nach einem naturnahen und ruhigen Rückzugsort sehnt. Ob als Ferienhaus oder ganzjähriger Wohnsitz – hier finden Sie Ihr Paradies in den Bergen. Es ist also sowohl eine Nutzung als permanenter Erstwohnsitz als auch als Zweitwohnsitz für die Ferien und Wochenende möglich. Auch eine bauliche Erweiterung ist denkbar. Für eine gewerbliche Ferienvermietung ist eine Umwidmung bei der Gemeinde notwendig. Aus Diskretionsgründen wurde auf die Angabe der genauen Adresse im Exposé verzichtet. Die Lage des Objektes ist im Bereich Laubries in Richtung Josefstaler Wasserfälle in Schliersee-Neuhaus.

## Ausstattung

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

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Einbauküche, Kamin

## 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 nebenstehenden ANFRAGE-BUTTON.

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

## Lage

Die Marktgemeinde Schliersee mit seinen ca. 6.750 Einwohnern befindet sich im Landkreis Miesbach, nicht weit entfernt von der Kreisstadt Miesbach und direkt in der Tourismusregion Tegernsee-Schliersee. Es gibt einen Kindergarten in der Ortsmitte von Schliersee, einen weiteren im Ortsteil Neuhaus. Die Grund- und Mittelschule Schliersee liegt ebenfalls im Ortsteil Neuhaus. Das Gymnasium in Miesbach ist mit dem Zug und das Gymnasium Tegernsee mit dem Bus erreichbar. Es gibt je einen Bahnhof (BRB) in Schliersee und in Neuhaus mit Anschluss nach München und Bayrischzell. Zudem gibt es zahlreiche Ärzte und Apotheken im Ortskern von Schliersee und Neuhaus. 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. Malerische Bergwelten und faszinierende Seen zeichnen den Charme des Landkreises Miesbach aus. 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 | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum  | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf  | 384,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |