

## Einfamilienhaus in Schliersee

**SECRET SALE - großes Traumhaus mit Bergpanorama - fantastischer Weitblick und Sonne pur**



Objekt-Nr. 672

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.649.000 €**

Ansprechpartner:  
Hela Cardinal von Widder  
Telefon: 08026 922665

83727 Schliersee  
Bayern

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.106,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Modernisiert
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	221,06 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	26,98 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Absolut ruhig und idyllisch im Alpenland gelegen, sucht diese einzigartige Immobilie einen neuen Besitzer. Das Gebäude liegt auf einem großen, sonnigen Grundstück, eingebettet in die traumhafte Bergwelt auf der Sonnenseite von Schliersee-Neuhaus. Architektonisch vermittelt die großzügige Raumgestaltung und der Einsatz von großen Fensterfronten im ganzen Haus eine luftige, lichte Leichtigkeit und immer wieder unglaublich schöne, weite Ausblicke in die Natur. Das Herz der Immobilie bilden die über wenige Marmorstufen miteinander verbundenen zwei Haupt-Wohnebenen. Dort befindet sich auch der offene Ess- und Wohnbereich mit wahrhaft riesigen Panorama-Schiebetüren, die einen fantastischen Bergblick bieten. Die hochwertige Küche ist über eine geschmackvolle Theke vom Essbereich optisch getrennt. Zwei große Schlafräume mit jeweils einem Badezimmer en Suite und ein separates Gäste-WC befinden sich auch auf diesen zwei Ebenen. Eine Speichertreppe führt hinauf ins kleine Dachgeschoss.

Im Souterrain gibt es eine weitere, vollwertige Einliegerwohnung mit zwei Schlafzimmern, Wohnzimmer mit Kamin sowie Zugang zur Terrasse. Ein Badezimmer mit separatem WC sowie ein Wellnessbereich mit Sauna und Infrarotkabine gehören mit zur Wohnung. Im Untergeschoss befindet sich der Keller mit Vorratsraum und Heizungskeller.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. stattliche 221,06 m<sup>2</sup> - die Grundstücksfläche umfasst ca. 1.106 m<sup>2</sup>. Eine Doppelgarage und zwei Stellplätze davor gehören mit zur Immobilie.

## 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, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

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

HEIMAT.VERBUNDEN - ZUHAUSE IN DER ALPENREGION

## 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	103,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D