

## Einfamilienhaus in Schliersee

**Sonnenverwöhntes Einfamilienhaus am Schliersee mit Solar / PV und viel Potenzial!**



Objekt-Nr. 688

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.149.000 €**

Ansprechpartner:  
Hela Cardinal von Widder  
Telefon: 08026 922665

83727 Schliersee  
Bayern

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1962                  | Übernahme    | nach Absprache |
| Grundstücksfläche | 823,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Modernisiert   |
| Zimmer            | 3,50                  | Schlafzimmer | 2              |
| Wohnfläche        | 130,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1              |
| Nutzfläche        | 70,00 m <sup>2</sup>  | Heizung      | Zentralheizung |
| Energieträger     | Öl                    |              |                |



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Stockwerke und liegt in leichter Hanglage Richtung Südosten. Die Immobilie befindet sich auf der Sonnenseite von Schliersee-Neuhaus und bietet das ganze Jahr über uneingeschränkt sonnige Stunden.

Über ein paar Außen-Stufen gelangt man in den Eingangsbereich im Obergeschoss. Diese Etage verfügt über ein Gäste-WC, einen großzügigen Flur und ein Master-Badezimmer. Ein Schlafzimmer mit Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit Kachelofen, Essbereich und atemberaubendem Blick auf die bayerische Bergwelt, befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Die separate Küche verfügt über eine angrenzende Speisekammer und bietet Zugang zum sonnigen Wintergarten mit Fußbodenheizung. Überhalb des Obergeschosses liegt der Kaltspeicher / Kniestock mit gedämmtem Boden.

Eine innenliegende Treppe führt Sie ins Erdgeschoss bzw. Souterrain, wo Sie ein weiteres Schlafzimmer, ein kleines Kinderzimmer/Büro und sogar eine Sauna mit separater Dusche und WC erwarten.

Aufgrund der leichten Hanglage des Grundstückes liegt ein Teil des Erdgeschosses im Souterrain. So finden sich in diesem Bereich auch die Nutzflächen wie Lagerraum, Waschküche, Garage und Heizraum mit Werkstatt und Zugang zur Terrasse / Garten.

Der umlaufende und liebevoll bepflanzte Garten bietet viel Platz für Entspannung und Unterhaltung, einschließlich eines geräumigen Gartenhauses, eines Carports und einer urigen Almhütte für gesellige Stunden mit traumhaftem Blick auf die Brecherspitze und den Spitzing. Der fleissige Mähroboter kann gerne übernommen werden. Das Haus liegt sehr idyllisch und ruhig am Ende einer Sackgasse und grenzt rückseitig direkt an Wald und Weiden. Der Reginalzug der BRB fährt langsam und emissionsarm über die nahegelegene Bahnstrecke - maximal halbstündlich und ausschließlich tagsüber.

## 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

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

## 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

1,785% inkl. 19% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Hinweis: Mit Abschluss des Kaufvertrages wird eine Käufer-Provision in Höhe von 1,785% inkl. 19% MwSt. des Kaufpreises an den Makler fällig.

# Exposé - Energieausweis

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum  | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf  | 157,80 kWh/(m²a) |

## Exposé - Galerie



Alpen\_Immo\_EFH\_Neuhaus\_16



# Exposé - Galerie



Alpen\_Immo\_EFH\_Neuhaus\_17



Alpen\_Immo\_EFH\_Neuhaus\_19



# Exposé - Galerie



Alpen-Immo\_EFH\_Neuhaus\_03



Alpen-Immo\_EFH\_Neuhaus\_06



# Exposé - Galerie



Alpen-Immo\_EFH\_Neuhaus\_05



Alpen-Immo\_EFH\_Neuhaus\_07



# Exposé - Galerie



Alpen\_Immo\_EFH\_Neuhaus\_13



Alpen\_Immo\_EFH\_Neuhaus\_10



# Exposé - Galerie



Alpen\_Immo\_EFH\_Neuhaus\_14

An advertisement for Alpen Immo. On the left, two women with blonde hair, wearing matching pink suits, are smiling. One is standing and the other is sitting on a metal railing. The background is a bright, modern interior. On the right, the Alpen Immo logo is displayed, consisting of two gold triangles forming a mountain peak. Below the logo, the text reads "ALPEN IMMO" and "HEIMAT. VERBUNDEN". A location pin icon with a red heart inside is shown below that. The main text says "IHRE ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN IN DER ALPENREGION". At the bottom, the phone number "T 08026 922665" and the website "alpen-immo.net" are listed.

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

Alpen-Immo\_GmbH\_Schliersee