

## Erdgeschosswohnung in Schliersee

**HOCHWERTIGE EG-Wohnung mit  
GARTENANTEIL in SEENÄHE**

**S** Immobilien  
Schliersee  
Eveline Oetzel e.K.



Objekt-Nr. 7017#i1Aq7  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **535.000 €**

Ansprechpartner:  
Eveline Oetzel  
Mobil: 0171 1767986

83727 Schliersee  
Bayern

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	325 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines sehr gut erhaltenen Mehrfamilienhauses (Baujahr 2002) bietet Ihnen eine harmonische Kombination aus Modernität, Komfort und natürlicher Umgebung. Genießen Sie das Leben in dieser lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihre ruhige Lage in Seenähe besticht.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend, die Ihnen optimale Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum See bietet. Genießen Sie entspannte Spaziergänge am Wasser oder sportliche Aktivitäten in der Umgebung.

Diele: Geräumige Eingangsmitte, die einen einladenden ersten Eindruck hinterlässt.

Küche: Hochwertige Holzeinbauküche inklusive Geräte – ein Traum für jeden Hobbykoch.

Gästezimmer: Ideal für Besuch oder zur individuellen Nutzung.

Schlafzimmer: Ruhiges, helles Zimmer für erholsame Nächte.

Wohnzimmer mit Essplatz: Großzügiger Wohnbereich mit großer Fensterfront, die viel Licht hereinlässt und Zugang zum Garten bietet.

Bad: Modernes Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Fenster sowie ein sep. Gäste WC – perfekt ausgestattet für jeden Bedarf.

Ausstattung:

Die Wohnung ist hochwertig möbliert und verfügt über zahlreiche Einbaumöbel, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sind. Hochwertige Materialien und moderne Design-Elemente sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Elektrische Rollos an allen Fenster sorgen zusätzlich für Sicherheit und Beschattung.

Außenbereich:

Die großzügige Gartenfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Gestalten Sie Ihre persönliche Oase der Ruhe, in der Sie die Natur genießen können.

Für die Allgemeinheit steht ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Das mtl. Wohngeld beträgt derzeit € 325,27 inklusive € 66,31 Rücklagen.

Fazit:

Die Eigentumswohnung in Schliersee bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch Zugang zu einer einzigartigen Umgebung, die von natürlicher Schönheit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Schliersee vereint die Vorzüge einer ländlichen Idylle mit einer hervorragenden Infrastruktur, die Ihre Lebensqualität erheblich steigert. Hier können Sie die Natur genießen und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe erleben.

Dieses exklusive Angebot eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Personen, die ein gepflegtes Zuhause in ruhiger und naturnaher Umgebung schätzen. Vereinbaren Sie noch

heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie am Schliersee begeistern!

Kontakt: Eveline Oetzel, Tel.: +49 (0)171 17679 86, Immobilien Schliersee

## **Ausstattung**

- Seenähe
- Bevorzugte Wohnlage
- Gepflegtes Mehrfamilienlandhaus
- 3 Zimmer, Küche, Bad
- Erdgeschoss mit 80m<sup>2</sup> Gartenanteil
- Süd/Terrasse
- Kombiniertes Wohn/Essraum
- Große Fensterfront
- Küche inkl. Einbauküche, E-Geräten u. Geschirr
- Elegantes Bad mit Fenster, WC, Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Gäste-WC
- Ca. 68m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 2002
- Fliesen und Teppichboden
- Kellerraum
- Wasch- u. Trockenraum
- TG-Stellplatz
- Vollständige hochwertige Möblierung
- Elektrische Rollos an allen Fenster

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

ANFRAGEN / INFORMATIONEN

Erstanfragen bitte ausschließlich per E-Mail, danke!

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur s c h r i f t l i c h e Anfragen bearbeitet werden.

Das mtl. Wohngeld beträgt derzeit € 325,27 inklusive € 66,31 Rücklagen.

Bei weiteren Fragen und für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die in unserem Angebot gemachten Angaben basieren auf uns erteilten Informationen.

Wir bemühen uns, über Objektdaten und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten.

Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation und gilt als Objektnachweis.

Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Widerrufsbelehrung zu dem mit uns abgeschlossenen Maklervertrag

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K.

Rathausstr. 12

83727 Schliersee

Tel.: +49 (0)8026 6374

E-Mail: [info@immobilien-schliersee.de](mailto:info@immobilien-schliersee.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung - z. B. ein mit der Post

versandter Brief oder E-Mail - über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu

widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die

Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist

beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen

entspricht.

## Lage

Im Voralpenland und mitten im schönen Oberbayern liegt diese malerische Ferienregion, die mit einem besonderen Zauber besticht. Der Schliersee gehört zu den höchst begehrten

Wohnlagen südlich von München. Eine idyllische Atmosphäre in herrlicher Natur verleiht dem Gebiet rund um den Schliersee seinen einzigartigen Charakter:

Umgeben von grünen Tälern und bewaldeten Bergen ist Schliersee ein anerkannter Luftkurort und Wintersportplatz. Er befindet sich 784m über dem Meer und hat rund 7000 Einwohner. Schliersee ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge und bietet im Sommer und Winter viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie weitere touristische Highlights. Ob Lust auf Kultur, Natur und Outdoor-Sport oder Erholung – Die Ferienregion Schliersee lässt keine Wünsche offen.

Geschäfte, Ärzte sowie vielfältige Gastronomie sind im Ortskern vorhanden. Besonders hervorzuheben ist das Kurzentrum „Vitalwelt“ mit Hallenbad, exklusiver Sauna- und Wellnesslandschaft, Fitnessstudio, Osteopathie und Gastronomie – direkt am See mit Blick auf die umliegenden Berge.

Die Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld sind in unmittelbarer Nähe, auch Golfplätze sind in Kürze erreichbar. Die Orte Bayrischzell und Spitzingsee sind mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen. Der Tegernsee befindet sich in rund 15km Entfernung.

Mit Bus und Bahn sowie durch die Autobahnzubringer Irschenberg und Weyarn besteht eine gute Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt München (ca. 60 km) oder in Richtung Salzburg.

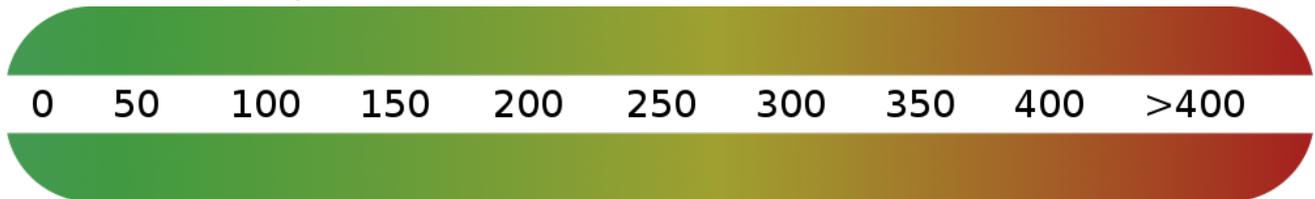
## **Courtage**

3,57%

Hinweis: Bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % € inkl. 19% MwSt. an. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Zu zahlen an Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K.. Der Immobilienmakler ist für beide Seiten provisionspflichtig tätig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in mindestens dieser Höhe abgeschlossen. Die Maklerprovision ist mit Beurkundung verdient und bei Rechnungsvorlage fällig.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	114,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Eßplatz



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne



Bad

# Exposé - Galerie



Dusche



Bad mit Doppelwaschbecken

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ansicht Südseite

# Exposé - Galerie



Ansicht



Ansicht

# Exposé - Galerie

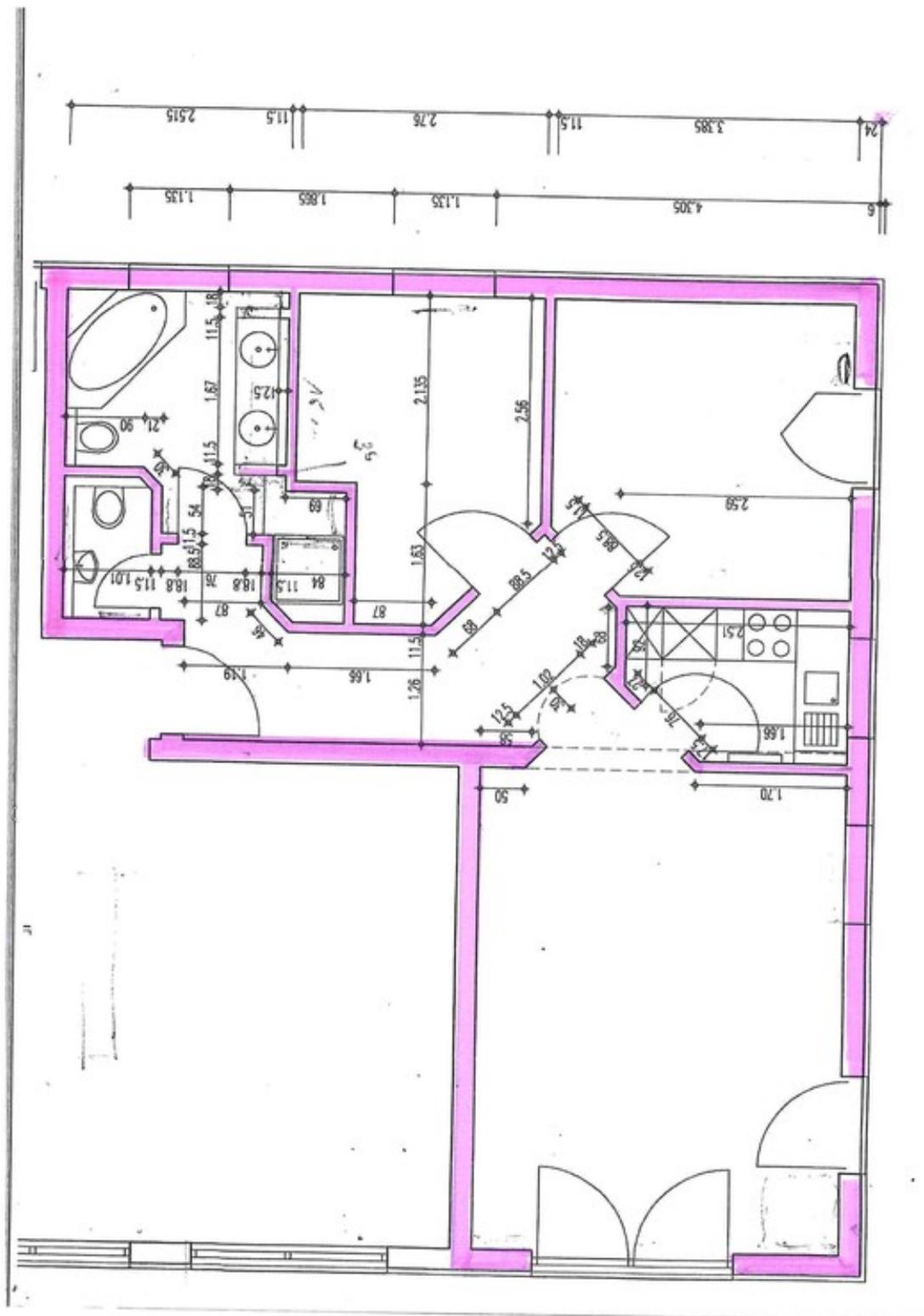


Anlieger Str.



Ansicht\_TG-Zufahrt

# Exposé - Grundrisse



7017\_Grundriss

# Exposé - Anhänge

1. 7017\_Exposé

**\_\_\_HOCHWERTIGE EG-Wohnung mit GARTENANTEIL  
in SEENÄHE\_\_\_in Schliersee**



Objektkennung 7017  
83727 Schliersee

**Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K.**  
Rathausstr. 12, 83727 Schliersee



## Eckdaten

Baujahr:	2001
Zimmer:	3+Küche+Bad
Wohnfläche:	ca. 68,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	80 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	Sofort frei
Heizungsart:	Zentralheizung
Etage:	Erdgeschoss
Zustand:	Gepflegt
Anzahl Badezimmer:	1
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Teppichboden
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster

Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Tiefgarage
Stellplatzanzahl:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	2
Vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Erdgas E
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	114,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Hausgeld:	325,27 €

**Kaufpreis: 535.000,00 €**

## Käuferprovision

**3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.**

## Provisionshinweis

Bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % € inkl. 19% MwSt. an. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Zu zahlen an Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K.. Der Immobilienmakler ist für beide Seiten provisionspflichtig tätig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in mindestens dieser Höhe abgeschlossen. Die Maklerprovision ist mit Beurkundung verdient und bei Rechnungsvorlage fällig.

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K. eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines sehr gut erhaltenen Mehrfamilienhauses (Baujahr 2002) bietet Ihnen eine harmonische Kombination aus Modernität, Komfort und natürlicher Umgebung. Genießen Sie das Leben in dieser lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihre ruhige Lage in Seenähe besticht.

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend, die Ihnen optimale Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum See bietet. Genießen Sie entspannte Spaziergänge am Wasser oder sportliche Aktivitäten in der Umgebung.

**Diele:** Geräumige Eingangsmitte, die einen einladenden ersten Eindruck hinterlässt.

**Küche:** Hochwertige Holzeinbauküche inklusive Geräte – ein Traum für jeden Hobbykoch.

**Gästezimmer:** Ideal für Besuch oder zur individuellen Nutzung.

**Schlafzimmer:** Ruhiges, helles Zimmer für erholsame Nächte.

**Wohnzimmer mit Essplatz:** Großzügiger Wohnbereich mit großer Fensterfront, die viel Licht hereinlässt und Zugang zum Garten bietet.

**Bad:** Modernes Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Fenster sowie ein sep. Gäste WC – perfekt ausgestattet für jeden Bedarf.

### **Ausstattung:**

Die Wohnung ist hochwertig möbliert und verfügt über zahlreiche Einbaumöbel, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sind. Hochwertige Materialien und moderne Design-Elemente sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

### **Außenbereich:**

Die großzügige Gartenfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Gestalten Sie Ihre persönliche Oase der Ruhe, in der Sie die Natur genießen können.

Für die Allgemeinheit steht ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Das mtl. Wohngeld beträgt derzeit € 325,27 inklusive € 66,31 Rücklagen.

### **Fazit:**

Die Eigentumswohnung in Schliersee bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch Zugang zu einer einzigartigen Umgebung, die von natürlicher Schönheit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Schliersee vereint die Vorzüge einer ländlichen Idylle mit einer hervorragenden Infrastruktur, die Ihre Lebensqualität erheblich steigert. Hier können Sie die Natur genießen und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe erleben.

Dieses exklusive Angebot eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Personen, die ein gepflegtes Zuhause in ruhiger und naturnaher Umgebung schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie am Schliersee begeistern!

## Ausstattung

- Seenähe
- Bevorzugte Wohnlage
- Gepflegtes Mehrfamilienlandhaus
- 3 Zimmer, Küche, Bad
- Erdgeschoss mit 80m<sup>2</sup> Gartenanteil
- Süd/Terrasse
- Kombiniertes Wohn/Essraum
- Große Fensterfront
- Küche inkl. Einbauküche, E-Geräten u. Geschirr
- Elegantes Bad mit Fenster, WC, Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Gäste-WC
- Ca. 68m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 2002
- Fliesen und Teppichboden
- Kellerraum
- Wasch- u. Trockenraum
- TG-Stellplatz
- Vollständige hochwertige Möblierung

## Lagebeschreibung

Im Voralpenland und mitten im schönen Oberbayern liegt diese malerische Ferienregion, die mit einem besonderen Zauber besticht. Der Schliersee gehört zu den höchst begehrten Wohnlagen südlich von München. Eine idyllische Atmosphäre in herrlicher Natur verleiht dem Gebiet rund um den Schliersee seinen einzigartigen Charakter:

Umgeben von grünen Tälern und bewaldeten Bergen ist Schliersee ein anerkannter Luftkurort und Wintersportplatz. Er befindet sich 784m über dem Meer und hat rund 7000 Einwohner. Schliersee ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge und bietet im Sommer und Winter viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie weitere touristische Highlights. Ob Lust auf Kultur, Natur und Outdoor-Sport oder Erholung – Die Ferienregion Schliersee lässt keine Wünsche offen.

Geschäfte, Ärzte sowie vielfältige Gastronomie sind im Ortskern vorhanden. Besonders hervorzuheben ist das Kurzentrum "Vitalwelt" mit Hallenbad, exklusiver Sauna- und Wellnesslandschaft, Fitnessstudio, Osteopathie und Gastronomie – direkt am See mit Blick auf die umliegenden Berge.

Die Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld sind in unmittelbarer Nähe, auch Golfplätze sind in Kürze erreichbar. Die Orte Bayrischzell und Spitzingsee sind mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen. Der Tegernsee befindet sich in rund 15km Entfernung.

Mit Bus und Bahn sowie durch die Autobahnezubringer Irschenberg und Weyarn besteht eine gute Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt München (ca. 60 km) oder in Richtung Salzburg.

## Sonstiges

### ANFRAGEN / INFORMATIONEN

Erstanfragen bitte ausschließlich per E-Mail, danke!

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur **s c h r i f t l i c h e** Anfragen bearbeitet werden.

Das mtl. Wohngeld beträgt derzeit € 325,27 inklusive € 66,31 Rücklagen.

Bei weiteren Fragen und für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Die in unserem Angebot gemachten Angaben basieren auf uns erteilten Informationen.

Wir bemühen uns, über Objektdaten und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten.

Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation und gilt als Objektnachweis.

Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

### **Widerrufsbelehrung zu dem mit uns abgeschlossenen Maklervertrag**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns  
Immobilien Schliersee Eveline Oetzel e.K.

Rathausstr. 12

83727 Schliersee

Tel.: +49 (0)8026 6374

E-Mail: [info@immobilien-schliersee.de](mailto:info@immobilien-schliersee.de)

mittels einer eindeutigen Erklärung - z. B. ein mit der Post  
versandter Brief oder E-Mail - über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu  
widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die  
Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und  
spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Ver-  
trags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprüng-  
lichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall  
werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist  
beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu  
dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienst-  
leistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen  
entspricht.



Terrasse



Garten



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Eßplatz



Wohnzimmer



Bad mit Wanne



Bad



Bad mit Doppelwaschbecken



Dusche



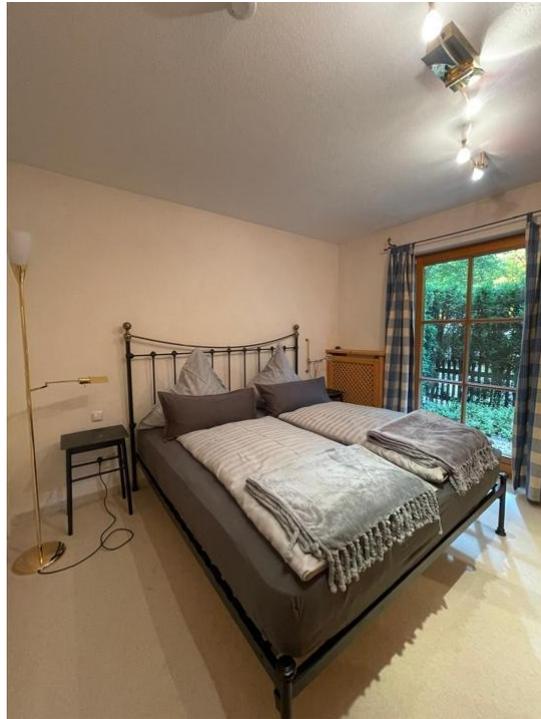
Gäste-WC



Gästezimmer



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Ansicht Südseite



