



**Exquisites 2. Zi. Ferienapartment  
große TERRASSE  
in Schliersee**



Objektkennung 7013  
83727 Schliersee

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



## Eckdaten

Baujahr:	1972
<b>Zimmer:</b>	<b>2</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 58,00 m<sup>2</sup></b>
Heizungsart:	Blockheizkraftwerk
Etage:	1
Zustand:	Saniert
Anzahl Badezimmer:	1
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Vinyl
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, WC
Gäste-WC vorhanden:	Ja

Personenaufzug vorhanden:	Ja
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Anzahl Schlafzimmer:	1
Vermietet:	Ja
Befuerung/Energieträger:	Erdgas leicht
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	G
Energiekennwert:	224,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Hausgeld:</b>	<b>560,00 €</b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>345.000,00 €</b>

## Käuferprovision

Provisionsfrei

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



## Objektbeschreibung

### Modernes 2. Zimmer Apartment in ruhiger Ferienwohnanlage

#### **Objektbeschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Urlaubszuhause! Dieses großzügige und moderne Apartment befindet sich in einer absolut ruhigen Ferienwohnanlage, fernab von hektischen Hauptstraßen, und bietet somit die perfekten Voraussetzungen für entspannende Tage. Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> ist das Apartment ideal für 1-4 Personen und vereint Komfort, Bequemlichkeit und eine ruhige Atmosphäre. Zum Verkauf steht ein voll exquisit möbliertes 2. Zimmer Ferienapartment, das sich in einer attraktiven Hotelanlage im Sondergebiet Fremdenverkehr befindet. Das Apartment besticht durch seine absolut ruhige Lage und die hochwertige Ausstattung.

#### **Ausstattung und Merkmale:**

**Wohnbereich:** Der große Wohnraum verfügt über eine moderne und neuwertige Einrichtung, die sofort ein Gefühl von Gemütlichkeit vermittelt. Ein großzügiges Sofa, das zu einem komfortablen Doppelbett umgebaut werden kann, lädt zum Entspannen ein. Der helle Raum verfügt darüber hinaus über einen einladenden Essplatz, ideal für gesellige Abende.

**Küchenzeile:** Die hochwertige Küchenzeile ist perfekt in den Wohnraum integriert und bietet Ihnen alles, was Sie zum Kochen benötigen. Von Kochutensilien bis zu modernen Geräten – hier zaubern Sie mühelos Ihre Lieblingsgerichte.

**Schlafzimmer:** Das helle Schlafzimmer ist mit einem komfortablen Bett (Bettengröße 180 x 200 cm) ausgestattet, das für erholsamen Schlaf sorgt. Großzügige Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

**Badezimmer:** Das elegante Badezimmer besticht durch eine Badewanne und eine großzügige Regendusche – der ideale Ort, um nach einem erlebnisreichen Tag zu entspannen. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

**Terrasse/Balkon:** Die große, möblierte Terrasse mit Süd-/West-Ausrichtung lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein und bietet den perfekten Platz, um die Sonne zu genießen.

**Beleuchtung:** Verschiedene Lichtquellen im gesamten Apartment sorgen zu jeder Tageszeit für die richtige Atmosphäre, sodass Sie sich jederzeit wohlfühlen.

### **Lage und Umgebung:**

Die Lage des Apartments ermöglicht Ihnen vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Direkt vom Haus aus können Sie spannende Wanderungen in der Umgebung starten. Für die tägliche Versorgung stehen Ihnen Geschäfte und Restaurants, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, zur Verfügung. Genießen Sie die Vorteile einer ruhigen Wohnlage.

### **Verwaltung & Vermietung**

Die Wohnung wird derzeit von der Agentur Ferienimmobilien Schliersee verwaltet und vermarktet. Der neue Eigentümer hat die Möglichkeit, diesen Service fortzuführen. Bitte beachten Sie, dass die bereits bestehenden Buchungen übernommen werden müssen.

Erfahren Sie mehr über das Apartment "Happy Holiday in Schliersee" unter folgendem Link:

<https://www.ferienimmobilien-schliersee.de/unsere-objekte/>

### **Kaufpreis**

Der Kaufpreis versteht sich inklusive der kompletten Ausstattung und kann auf Wunsch im Kaufvertrag separat ausgewiesen werden. Es fällt KEINE KÄUFERPROVISION an.

### **Nebenkosten**

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit € 560.

### **Besichtigung**

Sie möchten dieses besondere Apartment besichtigen? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung zeigen zu dürfen!

## Ausstattung

- Ferienwohnung Nr. 111 aufgeteilt nach WEG mit sep. Grundbuchblatt
- Ca. 58m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Exklusive Ausstattung
- 2021 renoviert und modernisiert
- 1 Obergeschoss
- Offene Diele inkl. hochwertiger Küchenzeile
- Gäste WC
- Helle Wohnküche mit Zugang zur Terrasse
- Heller Schlafraum mit Zugang zur Terrasse
- Elegantes Bad mit Badewanne, Dusche und WC
- Hochwertiger Vinylboden
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Süd-West Terrasse mit schönem Blick
- Elegantes Bad mit Regendusche und WC
- Personenaufzug
- PKW-Stellplatz im Hofraum
- Hotelnutzung gegen Gebühr möglich: Hallenbad, Spa, Sauna, Gastronomie usw.
- Vermarktung und Vermittlung der Fe-Wo kann auf Wunsch übernommen werden
- Nutzungsbeschränkung:
- Eigennutzung 28 Tage im Jahr
- Kein Erst- od. Zweitwohnsitz möglich

## 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 Autobahnzubringer 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.

Kein fest zugewiesener KFZ-Stellplatz im Hofraum, aber das Miteigentum an den Außenstellplätzen, diese gehören der Gemeinschaft.

Es fällt keine Makler Provision durch den Käufer an.

Die Verkäufer übernehmen die Maklercourtage.

Wir handeln im qualifizierten Alleinauftrag.

Von der Eigentümergemeinschaft derzeit im Gespräch ist eine hohe Rücklagenbildung durch zu erwartende Instandhaltungsmaßnahmen in den nächsten Jahren.

Dies wurde berücksichtigt und bereits im Kaufpreis eingepreist.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 91 Einheiten.

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.

Irrtum vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation und gilt als Objektnachweis.

Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

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



Wohnzimmer



Küchenzeile



Essplatz



2 Zimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad mit Wanne



Bad



Gäste-WC



Blick von der Terrasse