



83727 Schliersee / Neuhaus

Ruhe / Balkon / Sonne / Bergpanorama /
Ihre neue Traumwohnung in Schliersee-Neuhaus



81 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.05.1931
Baujahr (Haus)	2022
Endenergiebedarf	16.90
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Dachform

Satteldach ✓

Küche

offene Küche ✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Phantastischer Blick zum Wendelstein, Spitzinggebiet, zur Brecherspitz und zur Anklspitz
- Neue Obergeschosswohnung in massiver Bauweise
- Lichtdurchflutet durch Südwestausrichtung
- Wohnfläche von ca. 81 m² mit offener und lichtdurchfluteter Raumgestaltung
- 3 Zimmer: 2 geräumige Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer
- Option: Vergrößerung der Wohnfläche auf ca. 140 m² bis zu ca. 220 m²
- Möglichkeit zum Schaffen eines großen Familiendomizils auf einer gesamten Etagen
- Bis zu acht mögliche Zimmer und drei Bäder
- Offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- Großzügiger, umlaufender Südwest-Balkon mit atemberaubendem Wendelsteinblick
- Lange Abendsonne durch den speziellen Geländeverlauf der Anklspitz
- Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage
- Ein großzügiger Einzelstellplatz in der Tiefgarage zum zusätzlichen Erwerb
- Ein komfortabler Außenstellplatz
- Eigenes Kellerabteil
- Ruhige, exklusive Wohnlage, ideal als Erstwohnsitz oder Ferienwohnung
- Sofort verfügbares Zuhause in einer der schönsten Lagen Bayerns



Beschreibung

Ihre Traumwohnung mit Bergpanorama-Balkon in Schliersee-Neuhaus

- Großer, umlaufender Südwest-Balkon
- Option zur Erweiterung der Wohnfläche von ca. 81 m² auf ca. 140 m² hin bis zu ca. 220 m²
- Ruhige und sonnige Wohnlage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit atemberaubendem Panorama, direkt in einer der schönsten Lagen Bayerns.

Diese neue Obergeschosswohnung in massiver Bauweise bietet Ihnen einen phantastischen Blick zum Wendelstein, ins Spitzinggebiet sowie zur Brecherspitz und Anklspitz.

Erleben Sie das Zusammenspiel von Licht und Raum in dieser lichtdurchfluteten, nach Südwesten ausgerichteten Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 81 m². Genießen Sie den offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der perfekt für geselliges Beisammensein geeignet ist.

Mit zwei großzügigen Schlafzimmern und einem modernen Badezimmer bietet diese Wohnung höchsten Komfort.

Aber das ist nicht alles – die Option zur Erweiterung der Wohnfläche auf 140 m² hin bis zu 220 m² ermöglicht die Schaffung eines großen Familiendomizils mit bis zu acht Zimmern und drei Bädern auf einer gesamten Etage.

Der großzügige, umlaufende Südwest-Balkon lädt mit traumhaftem Blick auf den Wendelstein zum Entspannen ein. Dank des speziellen Geländeverlaufs der Anklspitz können Sie die lange Abendsonne voll auskosten.

Diese Immobilie punktet mit einer energieeffizienten Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage, die Ihnen einen nachhaltigen Wohnkomfort ermöglicht. Ein eigener Kellerabteil sowie die Möglichkeit, einen großzügigen Einzelstellplatz in der Tiefgarage zu erwerben und ein komfortabler Außenstellplatz runden das Angebot ab.

In ruhiger und exklusiver Wohnlage ist diese Immobilie ideal als Erstwohnsitz oder Ferienwohnung geeignet. Der Einzug ist sofort möglich, sodass Sie die Schönheit Bayerns in vollen Zügen genießen können. Lassen Sie sich von diesem Zuhause begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ihre Traumwohnung erwartet Sie!

Lage

Schliersee-Neuhaus

Der Schliersee und sein Umland zählt zu den schönsten Regionen in den oberbayerischen Alpen und ist seit jeher ein beliebtes Freizeit- und Ausflugsziel. Die gesamte Seefläche mit dem Umland ist Landschaftsschutzgebiet. Somit bleiben weite Teile des Schliersees naturbelassen und traumhaft schön, ein wahres Kleinod.

Die anspruchsvolle Wohnanlage entsteht in einer absolut ruhigen und sehr sonnigen, idyllischen Lage, in einer gewachsenen Wohngegend. Vom Grundstück aus genießen Sie freien Blick auf den Wendelstein und die Schlierseer Bergwelt wie Brecherspitz und Bodenschneid. Zum Schliersee sind es mit dem Fahrrad nur wenige Minuten Fahrzeit.

Durch die Lage am nahen See und in den Bergen ist der Freizeitwert für Entspannungssuchende, Sportler und Bergliebhaber sowohl im Sommer, wie auch im Winter hervorragend. Die benachbarten



Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld, sowie ein großes Loipennetz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Sommer bieten Wanderwege unzählige Möglichkeiten für Wanderer und Radfahrer in allen Schweregraden.

Das Grundstück liegt sehr idyllisch und dennoch in unmittelbarer Nähe zu allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Der Kindergarten, die Grund- und Mittelschule als auch der Bahnhof sind ebenfalls zu Fuß gut erreichbar. Das Miesbacher Gymnasium erreichen Ihre Kinder entspannt mit der BOB. Zum benachbarten Tegernsee sind es mit dem Auto weniger als 15 Minuten Fahrzeit.

Über die sehr gut ausgebaute Infrastruktur ist die Landeshauptstadt München auch mit dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut erreichbar. Die Haltestelle der Bayerischen Regionalbahn erreicht man fußläufig in ca. fünf Minuten. Die Fahrt zum Münchener Hauptbahnhof dauert weniger als eine Stunde.

Zur Münchner Innenstadt gelangt man auch mit dem Auto in weniger als einer Stunde über die nahegelegene Autobahn A8. Auch zum Münchener Messegelände und dem Flughafen ist die Verbindung über die A8 und die A99 sehr komfortabel.













