



83727 Schliersee

KEGELSTEIN III

Refugium über den Dächern Schliersees

- Drei gepflegte Landhäuser zum Gesamterwerb



616 m²
Wohnfläche

5840 m²
Grundstücksfläche

14
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	616 m ²
Grundstücksfläche	5.840 m ²
Zimmer	14
Schlafzimmer	11
Badezimmer	6
separate WCs	4
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	3
Stellplätze	6

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	06.11.2027
Baujahr (Haus)	1980
Energieverbrauchskennwert	164.30
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

KEGELSTEIN III

Das private Refugium über den Dächern von Schliersee

- Attraktives Landhaus-Ensemble mit atemberaubenden See- und Bergpanoramablick
- Drei gepflegte Landhäuser zum Gesamterwerb (Einzelverkauf ist ebenfalls möglich)
- Großes Potential zum Schaffen von individuellen Wohlfühloasen in bester Lage

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Traumhafter Seeblick über den malerischen Ort Schliersee hinweg
- Atemberaubendes Bergpanorama für Naturliebhaber
- Historischer Ortskern und Seepromenade sind fußläufig schnell erreichbar
- Attraktives Landhaus-Ensemble in exklusiver und ruhiger Lage
- Überdachte Sonnenterrassen für entspannte Stunden im Freien (zu 25% angerechnet)
- Panorama-Loggien mit beeindruckendem Ausblick (zu 50% angerechnet)
- Drei Einzelstellplätze in der Garage gewährleisten sicheren Unterstand für die Fahrzeuge
- Großzügige Galerie mit fantastischem Ausblick
- Gemütliche Kamine für behagliche Abende
- Gas-Zentralheizungen mit Gasbefuerung für wohlige Wärme
- Massivbauweise unterstreicht die Wertigkeit des Hauses
- Zum Teil: Split-Level Bauweise für ein individuelles Wohngefühl
- Zum Teil: Wohnraumähnlicher Hobby- und Gästebereich im Untergeschoss (zu 50% angerechnet)

Technische Daten:

Gesamterwerb des Areals KEGELSTEIN III

- Drei Landhäuser: Haus 3 / Haus 3a / Haus 3b
- Grundstücksfläche gesamt = 5.840 m² (inklusive ca. 1.615 m² landwirtschaftliche Fläche)
- Eine Flurnummer (Aufteilung ist nicht erfolgt)
- Gesamtkaufpreis = 6.500.000,--

Die Eckdaten der drei Landhäuser im Überblick:

Das Haus 3



- Wohnfläche: ca. 204 m²
- Grundstückgröße: ca. 1.323 m² (Teilung noch nicht erfolgt)

Das Haus 3a

- Wohnfläche: ca. 240 m²
- Grundstückgröße: ca. 1.012 m² (Teilung noch nicht erfolgt)

Das Haus 3b

- Wohnfläche: ca. 172 m²
- Grundstückgröße: ca. 1.403 m² zuzüglich ca. 1.615 m² landwirtschaftliche Fläche
- Teilung ist noch nicht erfolgt



Beschreibung

KEGELSTEIN III

Das private Refugium über den Dächern von Schliersee

- Attraktives Landhaus-Ensemble mit atemberaubenden See- und Bergpanoramablick
- Drei gepflegte Landhäuser zum Gesamterwerb (Einzelverkauf ist ebenfalls möglich)
- Großes Potential zum Schaffen von individuellen Wohlfühloasen in bester Lage

Dieses einzigartige Ensemble bietet gleich drei gepflegte Landhäuser zum Gesamterwerb, wobei ein Einzelverkauf ebenfalls möglich ist. Eingebettet in eine traumhafte Umgebung, genießt man hier einen atemberaubenden Blick über den idyllischen Schliersee und ein Bergpanorama, das Naturliebhaber begeistern wird.

Das Ensemble besticht nicht nur durch seine exklusive und ruhige Lage, sondern auch durch seine architektonische Schönheit: Massive Bauweise und zum Teil Split-Level Designs schaffen ein individuelles Wohngefühl.

Die circa 5.840 m² große Grundstücksfläche verteilt sich auf drei Häuser mit insgesamt ca. 616 m² Wohnfläche, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Schaffung individueller Wohlfühloasen eröffnen.

Das Herzstück dieser beeindruckenden Liegenschaft sind die überdachten Sonnenterrassen und die Panorama-Loggien, die entspannte Stunden im Freien garantieren. Ergänzt durch eine großzügige Galerie sowie gemütliche Kamine, bietet dieses Ensemble alles, was man für behagliche Abende benötigt. Die Gas-Zentralheizung sorgt zusätzlich für wohlige Wärme an kälteren Tagen.

Mit insgesamt 14 Zimmern – darunter 11 Schlafzimmer und 6 Badezimmer – bietet das Landhaus-Ensemble ausreichend Platz für Familien und deren Gäste.

Die Historie und Lebendigkeit Schliersees erlebt man unmittelbar, da der historische Ortskern und die Seepromenade fußläufig schnell erreichbar sind. Für den Fuhrpark stehen drei Einzelstellplätze in der Garage bereit, welche die Fahrzeuge sicher beherbergen. Hinzu kommen drei weitere Außenstellplätze.

Dieses Refugium vereint luxuriöses Wohnen mit einer unvergleichlichen Natur- und Lebensqualität.

Lage

KEGELSTEIN III

Das private Refugium über den Dächern von Schliersee

- Attraktives Landhaus-Ensemble mit atemberaubenden See- und Bergpanoramablick
- Drei gepflegte Landhäuser zum Gesamterwerb (Einzelverkauf ist ebenfalls möglich)
- Großes Potential zum Schaffen von individuellen Wohlfühloasen in bester Lage

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 sind Landschaftsschutzgebiet. Somit bleiben weite Teile des Schliersees naturbelassen und traumhaft schön, ein wahres Kleinod.

Das Landhaus-Ensemble KEGELSTEIN III befindet sich in einer absolut ruhigen und sehr sonnigen Lage, in einer gewachsenen Wohngegend. Die Hanglage ermöglicht einen tollen Seeblick über den Ort Schliersee hinweg in die eindrucksvolle Bergwelt.

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.

KEGELSTEIN III befindet sich in exponierter Lage und dennoch in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern von Schliersee mit 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 BRB (ehemals 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.

























































