



## 83727 Schliersee

ZUM EIGENNUTZ VERFÜGBAR:

- Tolles Landhaus mit See- und Bergblick
- Bestlage in Schliersee



**172 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**1403 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**4**  
Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIEN**  
Michael Kneissl  
Tel.: 00491717333993  
m.kneissl@dalexis-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	172 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.403 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

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

### Energieausweis

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

### Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

### ZUM EIGENNUTZ VERFÜGBAR:

Ihr privates Refugium über den Dächern von Schliersee

- Attraktives Landhaus mit atemberaubenden See- und Bergpanoramablick
- Großes Potential zum Schaffen einer privaten Wohlfühloase
- Eine der schönsten Lagen am Schliersee

### Besondere Merkmale:

- Traumhafter Seeblick über den malerischen Ort Schliersee hinweg
- Atemberaubendes Bergpanorama für Naturliebhaber
- Historischer Ortskern und Seepromenade sind fußläufig schnell erreichbar
- Attraktives Landhaus in exklusiver und ruhiger Lage
- Sonnenterrasse für entspannte Stunden im Freien
- Panorama-Loggia mit beeindruckendem Ausblick (zu 50% angerechnet)
- Einzelstellplatz in der Garage gewährleistet sicheren Unterstand für Ihr Fahrzeug
- Panoramafenster mit fantastischem Ausblick durch die höchste Lage im Areal
- Großes Potential zur Gestaltung eines Wohnjuwels
- Abriss und Schaffen eines modernen Neubaus sind ebenfalls denkbar
- Gemütlicher Kamin für behagliche Abende
- Zwei Badezimmer
- Zwei Gäste-WC
- Zentralheizung mit Gasbefeuерung für wohlige Wärme
- Massivbauweise unterstreicht die Wertigkeit des Hauses

### Technische Daten:

- Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 1.403 m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 1.615 m<sup>2</sup> angrenzende Waldfläche
- Zusätzlich: Anteil von 1/3 an der gemeinschaftlichen Verkehrsfläche von ca. 463 m<sup>2</sup>
- Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz in der Einzelgarage
- Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz
- Die Aufteilung des Grundstücksareals erfolgt im Zuge des Verkaufs

Möglichkeiten zum Erwerb der beiden anderen Landhäuser



#### Das Haus 3

- Wohnfläche: ca. 204 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 1.323 m<sup>2</sup>

#### Das Haus 3a

- Wohnfläche: ca. 240 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 1.012 m<sup>2</sup>

#### Gesamterwerb des Areals KEGELSTEIN III

- Drei Landhäuser: Haus 3 / Haus 3a / Haus 3b
- Grundstücksfläche gesamt = 5.840 m<sup>2</sup>



## Beschreibung

### ZUM EIGENNUTZ VERFÜGBAR:

Ihr privates Refugium über den Dächern von Schliersee

- Attraktives Landhaus mit atemberaubenden See- und Bergpanoramablick
- Großes Potential zum Schaffen einer privaten Wohlfühloase
- Eine der schönsten Lagen am Schliersee

Dieses beeindruckende, potentialreiche Landhaus bietet nicht nur eine unvergleichliche Aussicht, sondern auch ein außergewöhnliches Wohnambiente. Man genießt den traumhaften Seeblick und das atemberaubende Bergpanorama direkt von der überdachten Sonnenterrasse oder der Panorama-Loggia aus.

Die ruhige und exklusive Lage des attraktiven Landhauses schafft die perfekte Umgebung für eine persönliche Wohlfühloase.

Erbaut im Jahr 1980, erstreckt sich das massiv gebaute Haus über zwei Etagen und bietet mit ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksgröße von etwa 1.403 m<sup>2</sup> viel Raum zur Entfaltung. Zur Grundstücksfläche kommen noch ca. 1.615 m<sup>2</sup> angrenzende Waldfäche hinzu. Diese Fläche erhöht die Individualität und den Reiz dieses Hauses.

Die Hanglage verleiht der Immobilie einen besonderen architektonischen Charme, während die Panoramafenster einen phantastischen Ausblick bieten.

Im Inneren des Hauses erwarten den Bewohner großzügige vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und zwei Gäste-WC. Die vorhandene Einbauküche und der gemütliche Kamin sorgen für zusätzlichen Komfort und Gemütlichkeit.

Das Haus birgt großes Potenzial zur Gestaltung eines einzigartigen Wohnjuwels. Auch der Abriss und das Errichten eines modernen Neubaus sind denkbar und erhöhen das Spektrum an Optionen auf einem der schönsten Grundstücke am Schliersee.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz in der Einzelgarage, einem Außenstellplatz und einen Anteil an einer gemeinsamen Verkehrsfläche.

Man erlebt luxuriöses Wohnen in einer der schönsten Gegenden Deutschlands. Sichern Sie sich dieses Landhaus mit all seinem Potential in solch einer exponierten Lage.

## Lage

### ZUM EIGENNUTZ VERFÜGBAR:

Ihr privates Refugium über den Dächern von Schliersee

- Attraktives Landhaus mit atemberaubenden See- und Bergpanoramablick
- Großes Potential zum Schaffen einer privaten Wohlfühloase
- Eine der schönsten Lagen am Schliersee

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 Villenensemble 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.

Ihre Villa 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 ausgebauten Infrastrukturen 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.











































