



## 83727 Schliersee

Ihr neues Familienidyll in den Bergen

- diskrete, absolut ruhige Ortsrandlage
- viel Privatsphäre



**180 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**500 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	500 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Aussen-Courteage	2,38% inkl. 19%
Courteage-Hinweis	Mit
Art	Bedarf
gültig bis	30.09.2035
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	16.90
Primär-Energieträger	LUFTWP

**Zustand**

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuerung

Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Exklusive Landhausvilla im Premiumsegment in Schliersee-Neuhaus

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Aufteilung und Planung kann noch individuell für Sie gestaltet werden
- Beeindruckender 360-Grad-Bergpanoramablick
- Wohnfläche ca. 180 m<sup>2</sup> (inklusive 1/2 anteiligen Balkone und Hobbyraum, Terrasse zu 1/4)
- Absolut diskretes Grundstück mit viel Privatsphäre in Ortsrandlage
- Schlüsselfertiger Erwerb / Geplante Fertigstellung im Sommer 2027
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 500 m<sup>2</sup> Fläche
- Exklusiver Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Masterbad
- 5 Zimmer / 3 Schlafzimmer möglich
- 2 Badezimmer plus Gäste-WC
- Exklusive, individuelle Gestaltung des Souterrains ist möglich

Lage:

- Attraktive, ruhige Wohnlage
- Blick zum Wendelstein / Jägerkamp / Brecherspitz / Anklspitz
- Verkehrsgünstig gelegen (A8 Weyarn in 20 Fahrminuten erreichbar / Bahn fußläufig erreichbar)
- Sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Ausstattung

- Individuell zu gestaltendes Untergeschoss in Wohnraumqualität
- Komfortable Garage mit zusätzlichem Außenstellplatz
- Vorbereitete Leerohre für die Errichtung einer E- Ladestation
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Fluren und den Hobbyräumen
- Fenster mit Wärmeschutz-Dreifachverglasung
- Moderne Badkeramik und Armaturen von namhaften Herstellern
- Umweltfreundliches, modernes Luft-Wärmepumpensystem ohne Einsatz fossiler Brennstoffe
- Nachhaltiges Energiekonzept / hohe Energieeffizienz
- Fenster überwiegend mit integrierten und elektrisch bedienbaren Rollläden
- Anschlüsse für offene Kamine/Kachelofen



- Hochwertige Bodenbeläge wie z.B. Fliesen, Naturstein oder Parkett



## Beschreibung

Willkommen in dieser exklusiven Landhausvilla im Premiumsegment, gelegen in der malerischen Ortschaft Schliersee-Neuhaus. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus besticht durch innovative Architektur und modernste Bauweise auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das durch seine diskrete Lage und die herrliche Naturkulisse besticht.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen und dem individuell zu gestaltenden Untergeschoss, bietet dieses Haus das perfekte Zuhause für anspruchsvolle Familien oder Paare. Die Immobilie zeichnet sich besonders durch ihre offene Raumgestaltung und die Möglichkeit zur Individualisierung aus, die es den neuen Eigentümern erlaubt, ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Genießen Sie einzigartigen Wohnkomfort, der dank der energieeffizienten Bauweise und des umweltfreundlichen Luft-Wärmepumpensystems auch ökologische Ansprüche erfüllt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offenem Küchenkonzept, der durch einen eleganten Kamin noch mehr Gemütlichkeit erhält. Eine wunderschöne Terrasse lädt ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und die beeindruckende Naturkulisse zu genießen. Der exklusive Masterbereich im Obergeschoss, bestehend aus einem Schlafzimmer, einer Ankleide und einem eleganten Masterbad, schafft einen Rückzugsort der Extraklasse. Zusätzlich stehen zwei weitere Schlafzimmer und ein modernes Bad zur Verfügung.

Besonders bemerkenswert ist der beeindruckende 360-Grad-Bergpanoramablick, der von nahezu jedem Raum aus bewundert werden kann. Die Gartenanlage bietet viel Privatsphäre und eignet sich ideal für Familien mit Kindern oder zur Erholung.

Vervollständigt wird dieses Angebot durch eine komfortable Garage mit einem zusätzlichen Außenstellplatz sowie vorbereitete Installationen für eine E-Ladestation.

Diese exklusive Landhausvilla wird schlüsselfertig im Sommer 2027 bereitgestellt und wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden.

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

Die Landhausvilla befindet sich in einer absolut ruhigen und sehr sonnigen, idyllischen Lage, in einer gewachsenen Wohngegend. Vom Grundstück aus genießen Sie den Ausblick auf die Schlierseer Bergwelt. 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.

Ihr Haus 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.

Über die sehr gut ausgebauten 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.





