



83727 Schliersee

Ihr Refugium über den Dächern von Schliersee - Attraktives Landhaus mit See- und Bergpanoramablick



204 m²
Wohnfläche

1323 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	204 m ²
Grundstücksfläche	1.323 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

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	ja
--------------	----

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 Einzel- oder Gesamterwerb
- Großes Potential zum Schaffen einer privaten Wohlfühloase

Das Landhaus 3

- 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 Sonnenterrasse für entspannte Stunden im Freien (zu 25% angerechnet)
- Panorama-Loggia mit beeindruckendem Ausblick (zu 50% angerechnet)
- Einzelstellplatz in der Garage gewährleistet sicheren Unterstand für Ihr Fahrzeug
- Besondere Split-Level Bauweise für ein individuelles Wohngefühl
- Großzügige Galerie mit fantastischem Ausblick
- Wohnraumähnlicher Hobby- und Gästebereich im Untergeschoss (zu 50% angerechnet)
- Großes Potential zur Gestaltung eines Wohnjuwels
- Gemütlicher Kamin für behagliche Abende
- Zwei Badezimmer
- Ein Gäste-WC
- Zentralheizung mit Gasbefuerung für wohlige Wärme
- Massivbauweise unterstreicht die Wertigkeit des Hauses

Technische Daten:

- Wohnfläche: ca. 200 m²
- Grundstückgröße: ca. 1.323 m²
- Zusätzlich: Anteil von 1/3 an der gemeinschaftlichen Verkehrsfläche von ca. 463 m²
- Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz in der Einzelgarage
- Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz
- Die Aufteilung des Grundstücksareals erfolgt im Zuge des Verkaufs



- Aktuelles Mietverhältnis ab Januar 1993 / Kaltmiete

Möglichkeiten zum Erwerb der beiden anderen Landhäuser

Das Haus 3a

- Wohnfläche: ca. 240 m²
- Grundstückgröße: ca. 1.012 m²

Das Haus 3b

- Wohnfläche: ca. 172 m²
- Grundstückgröße: ca. 1.403 m² zuzüglich ca. 1.615 m² landwirtschaftliche Fläche

Gesamterwerb des Areals KEGELSTEIN III

- Drei Landhäuser: Haus 3 / Haus 3a / Haus 3b
- Grundstücksfläche gesamt = 5.840 m²



Beschreibung

KEGELSTEIN III

Das private Refugium über den Dächern von Schliersee

- Attraktives Landhaus-Ensemble mit atemberaubenden See- und Bergpanoramablick
- Drei gepflegte Landhäuser zum Einzel- oder Gesamterwerb
- Großes Potential zum Schaffen einer privaten Wohlfühloase

Das Landhaus 3

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

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

Erbaut im Jahr 1980, erstreckt sich das massiv gebaute Haus über drei Etagen und bietet mit ca. 200 m² Wohnfläche und einer Grundstücksgröße von etwa 1.323 m² viel Raum zur Entfaltung.

Die Bauweise verleiht der Immobilie einen besonderen architektonischen Charme, während die beeindruckende Galerie einen phantastischen Ausblick bietet.

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

Der Bereich im Untergeschoss birgt großes Potenzial zur Gestaltung eines einzigartigen Wohnjuwels.

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

Das Haus ist seit Januar 1993 unbefristet vermietet. Somit richtet sich das Angebot an Kapitalanleger und perspektivisch planende Eigennutzer.

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

KEGELSTEIN III

Das private Refugium über den Dächern von Schliersee

- Attraktives Landhaus-Ensemble mit atemberaubenden See- und Bergpanoramablick
- Drei gepflegte Landhäuser zum Einzel- oder Gesamterwerb
- Großes Potential zum Schaffen einer privaten Wohlfühloase

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 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.













