



83727 Schliersee / Neuhaus

HOCHWERTIGER HOLZBAU AM SCHLIERSEE Ökologisches Juwel in Neuhaus - Premium-Einfamilienhaus



1.890.000 €

Kaufpreis

178,5 m²

Wohnfläche

472 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	178,5 m ²
Grundstücksfläche	472 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.890.000 €
Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist
Art	Bedarf
gültig bis	30.10.2035
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	15.90
Primär-Energieträger	LUFTWP

Energieausweis

**Zustand**

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

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

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Eckdaten:

- Wohnfläche: 178,5 m²
- Anzahl Zimmer: 5
- Anzahl Schlafzimmer: 3
- Anzahl Badezimmer: 1 plus 1 Gäste-WC
- Grundstücksgröße: ca. 472 m²
- Heizungsart: Luft-Wärmepumpe
- Etagenanzahl: 2 (EG/OG)
- Stellplätze: 2 Außenstellplätze sind im Angebot inkludiert
- Balkon: überdachter Südbalkon, Ostbalkon
- Terrasse: sonnige Südterrasse und Westterrasse
- Keller: nein
- Dachform: Satteldach
- Bauweise: ökonomischer Holzrahmenbau
- Kaufpreis: 1.890.000,00 €

Im Angebot ist bereits inkludiert:

- Hochwertige Haustechnik mit Luft-Wärmepumpensystem
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Duravit Cape Cot Becken auf geöltem Eichenholzwaschtisch
- Massivholztreppen aus Eichen- oder Eschenholz / Handlauf im gleichen Holz gefertigt
- Busch-Jäger-Free@Home-Steuerung für Raumtemperatur und die Textilscreen- Anlagen
- Grundbeleuchtung mit Einbaustrahler von Nobile im Rahmen des Lichtplanungskonzeptes

Optionale Ausstattungen:

- Moderner Holzkaminofen, Preis: 37.585,00 Euro
- Garage für ein Auto mit Lagerraum, Preis: 63.804,00 Euro
- Lüftung, Preis: 20.706,00 Euro
- PV-Anlage mit Wallbox und Batterspeicher, Preis: 37.842,00 Euro



Beschreibung

RAUHECK 23
Ein Gefühl von Freiheit

HOCHWERTIGER HOLZBAU AM SCHLIERSEE

Das Rauheck 23: ein Einfamilienhaus zum Entspannen und Aufatmen. Am Rande von Neuhaus, auf der sonnigen Seite, befindet sich die Rauheckstraße mit gleich acht Holzhäusern von GRUBER.HAUS.

Das Rauheck 23 bietet einen weiten Blick in die Berge, vom Wendelstein bis zur Brecherspitz. Mit dem morgendlichen Kaffee beginnen Sie auf der Südterrasse, lassen die Ruhe und frische Luft ins Haus. Während Sie tagsüber den Garten oder die Wander- und Radwege in der Umgebung genießen, können Sie abends Freunde und Familie im großen Wohn- und Essbereich begrüßen. Im Obergeschoss befinden sich Kinderzimmer, sowie ein großes Masterschlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Südbalkon, der sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt.

Die Bauweise des Holzhauses steht für ein gesundes Wohn- und Raumklima. Mit dem Rohstoff Holz erhalten Sie ein Haus, das Generationen überdauert und an Wert gewinnt.

DAS RUNDUM SORGLOS PAKET

Als erfahrenes Holzbauunternehmen hat GRUBER.HAUS vielen Menschen ein Zuhause gebaut. Individuell und passgenau auf die Bewohnenden zugeschnitten. Bei GRUBER.HAUS werden Gebäude gesamtheitlich gedacht, von der Haustür bis zum letzten Badezimmerschrank. Mit dem Rundum-sorglos-Paket erhalten Sie Einbauschränke, eine maßgeschneiderte Küche, mit Holz verkleidete Wände und all Ihre Wünsche aus einer Hand.

Michael Kneissl von Dalexis Immobilien kennt die Erfahrungen und das Handwerk von GRUBER.HAUS. Er berät Sie gerne für alle individuellen Wünsche und Anforderungen, die Sie an Ihr neues Zuhause haben.

Lage

Schliersee-Neuhaus

- Attraktive, ruhige Wohnlage mit phantastischem Bergpanoramablick
- Ausblick zum Jägerkam und zur Brecherspitz
- Sonnige Ausrichtung mit Westsonne bis in die Abendstunden
- Verkehrsgünstig gelegen
- A8 Weyarn in 20 Fahrminuten erreichbar
- BRB-Anschluss fußläufig erreichbar / Fahrzeit zum Münchner Hauptbahnhof = 60 Minuten
- Sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

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.



































