



## 83727 Schliersee / Neuhaus

# Ihre Traumwohnung in Schliersee-Neuhaus

- Bergpanoramablick
- Südterrasse
- Großer Garten



**99 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**4**  
Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Preise & Kosten

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

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.05.1931
Baujahr (Haus)	2022
Endenergiebedarf	16.90
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Küche

offene Küche ✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Phantastischer Blick zum Wendelstein, Spitzinggebiet, zur Brecherspitz und zur Anklspitz
- Neue Erdgeschosswohnung in massiver Bauweise
- Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> mit offener und lichtdurchfluteter Raumgestaltung
- 3 Zimmer: 2 geräumige Schlafzimmer im Erdgeschoss und 2 moderne Badezimmer
- Offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- Großzügige Südterrasse mit atemberaubendem Wendelsteinblick
- Lange Abendsonne durch den speziellen Geländeverlauf der Anklspitz
- Ca. 165 m<sup>2</sup> großer Garten zur Sondernutzung
- Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage
- Wohnraumähnlicher, direkt verbundener Hobbyraum im Souterrain mit großem Lichtschacht
- Zwei großzügige Einzelstellplätze in der Tiefgarage zum zusätzlichen Erwerb
- Eigenes Kellerabteil und direkter Wohnungszugang im Untergeschoss
- Ruhige, exklusive Wohnlage, ideal als Erstwohnsitz oder Ferienwohnung
- Sofort verfügbares Zuhause in einer der schönsten Lagen Bayerns



## Beschreibung

Ihre Traumwohnung in Schliersee-Neuhaus

- Bergpanoramablick
- Südterrasse
- Großer Garten zur Sondernutzung
- Ruhige und sonnige Wohnlage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Wohnlage von Schliersee-Neuhaus. Diese neuwertige Erdgeschosswohnung, erbaut in massiver Ziegelbauweise, bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> den perfekten Rückzugsort.

Mit insgesamt 3 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer im Erdgeschoss, sowie 2 moderne Badezimmer und einen wohnraumähnlich ausgebauten Hobbyraum, ist diese Immobilie ideal für Familien oder als exklusives Feriendomizil.

Der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück dieser Wohnung und ermöglicht Ihnen einen atemberaubenden Blick auf das Bergpanorama. Genießen Sie die Abendsonne auf der großzügigen Südterrasse mit einmaligem Wendelsteinblick oder nutzen Sie den ca. 165 m<sup>2</sup> großen Garten zur Sondernutzung.

Die hochwertige Bauausführung und die effiziente Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage sorgen für optimale Energieeffizienz. Ein innenliegender, wohnraumähnlicher Hobbyraum ist über eine Innentreppe direkt mit der Wohnung verbunden und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich profitieren Sie von einem großen Lichtschacht im Souterrain, der den Raum erhellt.

Der Komfort dieser Immobilie wird durch zwei großzügige Einzelstellplätze in der Tiefgarage, ein eigenes Kellerabteil und einen direkten Wohnungszugang im Untergeschoss abgerundet. Die absolut ruhige und hochwertige Wohnlage macht diese Wohnung zu einem optimalen Zweitwohnsitz für pendelnde Berufstätige aus München oder als Ferienwohnung.

Erleben Sie ein herausragendes Wohngefühl in einem äußerst attraktiven Häuserensemble und gestalten Sie Ihr Leben in einer der schönsten Lagen Bayerns. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

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

Die anspruchsvolle Wohnanlage entsteht in einer absolut ruhigen und sehr sonnigen, idyllischen Lage, in einer gewachsenen Wohngegend. Vom Grundstück aus genießen Sie freien Blick auf den Wendelstein und die Schlierseer Bergwelt wie Brecherspitz und Bodenschneid. 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.

Das Grundstück 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. 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.

Zur Münchner Innenstadt gelangt man auch mit dem Auto in weniger als einer Stunde über die nahegelegene Autobahn A8. Auch zum Münchener Messegelände und dem Flughafen ist die Verbindung über die A8 und die A99 sehr komfortabel.













