



83734 Hausham

Ihr neues Familiendomizil im Grünen - Attraktive Doppelhaushälfte in bester Aussichtslage



200 m²
Wohnfläche

1234 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m ²
Grundstücksfläche	1.234 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	3

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.10.2028
Baujahr (Haus)	1994
Energieverbrauchskennwert	76.50
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

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

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Ihr neues Familiendomizil im Grünen

- Attraktive Doppelhaushälfte in bester Aussichtslage
- Über den Dächern Haushams inmitten der Urlaubsregion Schliersee-Tegernsee
- Zum Eigennutz ab Kauf in ca. 4 Monaten verfügbar
- Wohnfläche ca. 200 m²
- Grundstückgröße ca. 1.234 m²

Das Haus

- Eingangs- Garten- und Dachgeschoss
- Umfangreiche Modernisierung im Jahre 2017
- Äußerst stilvolle und attraktive Ausstattung
- Besonderes Raumgefühl durch die Split-Level-Aufteilung
- Sichtdachstuhl im Dachgeschoss
- Lichtdurchflutete Zimmer durch große Glaselemente zu jeder Tageszeit
- Zwei Panorama-Balkone
- Direkter Zugang von der Küchenebene zur Frühstücksterrasse (Südost-Ausrichtung)
- Offen geschnittener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse
- Attraktive Masterebene mit Schlaf-, Ankleide- und Badezimmer im Dachgeschoss
- Separate Schlaf- und Kinderzimmerebene mit Zugang zum Westbalkon und eigenem Badezimmer
- Drei Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer

Die Gartenlandschaft

- Stilvoll angelegte Gartenanlage auf mehreren Ebenen
- Großes Gartenhaus (ca. 7m x 3,65m) aus betoniertem Streifenfundament
- Starkstromanschluss im Gartenhaus (Option: Wellness / Gym / Saunabereich)
- Zwei großzügige Sonnenterrassen (Südost- und Südwest-Ausrichtung)

Die Ausstattung

- Komfortable, hochwertige Schreinerküche aus 2017 mit gemütlichen Essbereich
- Markengeräte
- Attraktiver Parkettboden (Eiche gebürstet) in den Wohnräumen



- Stilvolle Feinsteinzeug-Fliesen im Vintage-Look in den Bädern und im Eingangsbereich

Die Stellplätze

- Komfortable Einzelgarage mit direktem Zugang ins Eingangsgeschoss
- Drei Außenstellplätze

Die Haustechnik

- LAN-Datenverkabelung in allen Räumen
- Moderne Gaszentralheizung aus 2018
- Vorbereitung für eine Luft-Wärmepumpe ist bereits vorhanden
- Komfortable Fußbodenheizung in allen Räumen
- Solarthermie aus 2007 für die Warmwasserversorgung (Autark von April-Oktober)
- PV-Anlage mit 5 kWp



Beschreibung

Ihr neues Familiendomizil im Grünen

Willkommen in Ihrer neuen Traumimmobilie über den Dächern Haushams, in malerischer Aussichts-lage nahe dem Wanderparadies Gindelalm.

Dieses im Jahre 2017 umfangreich modernisierte, massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1994 bietet ca. 200 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.234 m².

Die ruhige Ortsrandlage kombiniert ländliche Idylle mit der Nähe zu einer hervorragenden Infrastruktur. Genießen Sie in den warmen Monaten ganztägig Sonne und einen beeindruckenden Panoramaausblick.

Betreten Sie das stilvoll gestaltete Zuhause durch das Eingangsgeschoss, das neben dem großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe auch ein Gäste-WC sowie praktische Keller-, Hobby- und Büroräume bietet. Die komfortable Einzelgarage ist direkt vom Haus zugänglich.

Das lichtdurchflutete Gartengeschoss besticht durch die Split-Level Bauweise mit zwei attraktiven Ebenen: Einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der sowohl Zugang zur Südwest-Terrasse als auch zu einem Panorama-Balkon bietet. Die Küchenebene mit einer hochwertigen Schreinerküche aus dem Jahre 2017 ist ein echtes Highlight und verfügt über eine separate Frühstücksterrasse.

Im Dachgeschoss erwartet Sie die exklusive Masterebene mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Badezimmer. Zwei zusätzliche Schlafzimmer mit eigenem Bad und Balkonzugang bieten viel Raum für Ihre Familienmitglieder.

Die moderne Ausstattung umfasst gebürstetes Eichenparkett, stilvolle Feinsteinzeug-Fliesen im Vintage-Look und eine LAN-Datenverkabelung in allen Räumen. Die fortschrittliche Haustechnik beinhaltet eine moderne Gaszentralheizung von 2018, eine PV-Anlage und eine Solarthermie, die von April bis Oktober eine autarke Warmwasserversorgung ermöglicht.

Die großzügig angelegte Gartenlandschaft mit einem geräumigen Gartenhaus auf Streifenfundamenten bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wie einen Wellness-, Sauna und/oder Gymbereich.

Lage

Die Lage

- Idyllische, ruhige Ortsrandlage umgeben von traumhafter Natur
- Dennoch: Der Ortskern mit bester Infrastruktur ist fußläufig schnell erreichbar
- Optimale Verbindung von ländlicher Idylle und ortsnahe Wohnkomfort
- Die exponierte Lage bietet ein Maximum an Privatsphäre und Diskretion
- Beeindruckender Panoramablick über die Orte Hausham und Agatharied hinweg
- Ganztägig sonnige Ausrichtung durch die Hanglage mit langer Abendsonne
- Perfekte Lage für berufstätige Pendler aus München
- Direkte Nähe zum Schliersee und zum Tegernsee
- Wander- und Radparadies Gindelalm liegt direkt vor der Haustüre

Die von uns exklusiv angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in einer wunderschönen, ruhigen Wohngegend hoch über Hausham, mit wunderbarem Panoramablick.

Der Schliersee und sein Umland zählt zu den schönsten Regionen in den bayerischen Alpen. Die



umliegende Nachbarbebauung besteht aus repräsentativen Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Haus liegt verkehrsgünstig und in unmittelbarer Nähe zu allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Zum Schliersee sind es mit dem Fahrrad nur wenige Minuten Fahrzeit. Der benachbarte Tegernsee ist mit dem Auto in weniger als 15 Minuten zu erreichen.

Durch die Lage am nahen See und in den Bergen ist der Freizeitwert für Sport- und Naturbegeisterte sowohl im Sommer, wie auch im Winter hervorragend. Das benachbarte Skigebiet Spitzingsee und ein großes Loipennetz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Sommer bieten Wanderwege unzählige Möglichkeiten für Wanderer und Radfahrer in allen Schweregraden. Oder man genießt einfach sonnige Stunden am Ufer des Schliersees oder des nahen Tegernsees.

Über die sehr gut ausgebaute Infrastruktur ist die Landeshauptstadt München auch mit dem öffentlichen Nahverkehr (Bayerische Regionalbahn BRB) sehr gut erreichbar. Zur Münchner Innenstadt gelangt man per Auto in weniger als einer Stunde über die nahegelegene Autobahn A8.









































































