



**___Großzügiges LANDHAUS mit ELW auf
WEITLÄUFIGEM Grund mit BERGBLICK___in Neuhaus**



Objektkennung 7042
83727 Schliersee

Immobilien Schliersee
Miesbacher Str. 18a, 83727 Schliersee



Eckdaten

Baujahr:	1975	Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Zimmer:	7 + 2 Küchen	Badezimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 250,00 m²	Gäste-WC vorhanden:	Ja
Grundstücksfläche:	ca. 2.266 m²	Keller:	Ja
Nutzfläche:	ca. 30 m ²	Garagenanzahl:	Doppelgarage
Kellerfläche:	ca. 30 m ²	Stellplatzanzahl:	2
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung	Balkon vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Balkone:	3
Etagenanzahl:	1	Terrasse vorhanden:	Ja
Letzte Modernisierung:	2024	Schlafzimmer:	3
Zustand:	Gepflegt	Befuerung/Energieträger:	Heizöl
Bodenbelag:	Vinyl, Parkett, Fliesen, Teppichboden	Energieausweis:	Vorhanden
Einbauküche vorhanden:	Ja	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Einliegerwohnung:	Ja	Energiekennwert:	247,3kWh/(m ² *a)
		Kaufpreis:	2.300.000 €

Käuferprovision

2,975% inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) hier jeweils in Höhe von 2,5 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 2,957 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Objektbeschreibung

Landhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Schliersee, OT Neuhaus in einer verkehrsberuhigten 30ger Zone.

Dieses gepflegte Landhaus aus dem Baujahr 1975 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in bevorzugter Lage von Schliersee im Ortsteil Neuhaus. Das Anwesen bietet durch seine ruhige, naturnahe Umgebung sowie die großzügige Wohn- und Grundstücksfläche ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen im Alpenraum.

Die Immobilie verfügt über eine separate Einliegerwohnung und eignet sich sowohl für Familien, Mehrgenerationenwohnen als auch für die Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung. Der Grundriss ist funktional und großzügig gestaltet und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Anpassung an heutige Wohnansprüche.

Das parkähnliche Grundstück bietet viel Privatsphäre und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein Gartenhaus.

Modernisierungen & Maßnahmen:

2004: Erneuerung des Dachs inkl. Holzwerk, Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer
2024: Optische Renovierungsarbeiten im Obergeschoss (neue Fußböden, Malerarbeiten)
Neue Dacheindeckung von Gartenhaus und Garage
Reinigung des Haupthausdachs mittels Dampfstrahler
Austausch gebrochener Dachziegel
Erneuerung der Schneefangstangen

Haustechnik:

Öl-Zentralheizung mit Erdtank
Deckenstrahlheizung (elektrisch) in der Einliegerwohnung

Besonderheiten:

Attraktive Lage in Schliersee-Neuhaus
Großzügiges, eingefriedetes Grundstück mit hohem Maß an Privatsphäre
Landhauscharakter mit Einliegerwohnung
Sehr gute Grundsubstanz mit Modernisierungspotenzial
Großzügige Balkon- und Loggiaflächen mit Blick ins Grüne und auf die Berge
Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Teilvermietung

Hinweis:

Der Kachelofen entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Vorgaben und darf derzeit nicht in Betrieb genommen werden.

Es wird empfohlen den Erdtank auszutauschen.

Die Holzbrüstung des Balkons ist sanierungsbedürftig und müsste erneuert bzw. ausgebessert werden.

Die vorhandenen Bäder und Küchen entsprechen nicht mehr dem heutigen Wohn- und Ausstattungsstandard.

Ausstattung

Eckdaten:

Objektart: Landhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr: 1975

Grundstücksfläche: ca. 2.266 m²

Wohnfläche: ca. 250 m²

Zimmer: 7 + 2 Küchen

Bäder: 4 Bäder zzgl. separater Dusche im Saunabereich

Garage: Doppelgarage

KFZ-Stellplätze: 2 vor der Garage

Raum- und Ausstattungsdetails:

Großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin und breiter Fensterfront

Zusätzlicher Kachelofen in der Stube (derzeit nicht mehr genehmigt für den Betrieb)

Einliegerwohnung mit eigenem Eingang

Balkon im 1. Obergeschoss umlaufend mit ca. 50 m² Fläche

Loggia mit ca. 22 m²

Saunabereich mit separater Dusche

2 Kellerräume sowie Hauswirtschaftsraum

2 Gästezimmer

Separater Heizraum

Lagebeschreibung

Abseits vom Touristenrummel, aber gerade 2 Autominuten vom Südufer des Sees entfernt, bietet Schliersee/Neuhaus die ideale Kombination von ruhigem, idyllischem Wohnen einerseits und Flair eines typisch oberbayerischen Erholungsortes andererseits.

Die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, der Bahnhof (mit Anschluss nach München im Stundentakt), die Grund- u. Hauptschule, der Kindergarten, Ärzte u. Kirchen sind am Ort vorhanden. Ein größeres Sportzentrum/Turnhalle für Schule und Breitensport ist in Neuhaus vorhanden. Die weiterführenden Schulen in der ca. 10 Km entfernten Kreisstadt Miesbach sind per Bahn- u. Bus leicht zu erreichen.

In nur wenigen Autominuten gelangt man in die wunderschönen Wander- u. Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld sowie in die Erholungsorte Bayrischzell und Fischbachau.

Besonders hervorzuheben ist das Kurzentrum "Vitalwelt" in Schliersee mit Hallenbad, exklusiver Sauna- und Wellnesslandschaft, Fitnessstudio, Osteopathie und Gastronomie direkt am See.

Im Voralpenland und mitten im schönen Oberbayern liegt diese malerische Ferienregion, die mit einem besonderen Zauber besticht. Der Schliersee gehört zu den höchst begehrten Wohnlagen südlich von München. Eine idyllische Atmosphäre in herrlicher Natur verleiht dem Gebiet rund um den Schliersee seinen einzigartigen Charakter:

Umgeben von grünen Tälern und bewaldeten Bergen ist Schliersee ein anerkannter Luftkurort und Wintersportplatz. Er befindet sich 784m über dem Meer und hat rund 7000 Einwohner. Schliersee ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge und bietet im Sommer und Winter viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie weitere touristische Highlights. Ob Lust auf Kultur, Natur und Outdoor-Sport oder Erholung – Die Ferienregion Schliersee lässt keine Wünsche offen.

Mit Bus und Bahn sowie durch die Autobahnzubringer Irschenberg und Weyarn besteht eine gute Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt München (ca. 60 km) oder in Richtung Salzburg.

Sonstiges

ANFRAGEN / INFORMATIONEN

Bitte Erstanfragen ausschließlich per E-Mail.

Bei weiteren Fragen und für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorabinformation und ist kein Vertragsbestandteil. Rechtlich bindend sind nur die im Kaufvertrag enthaltenen Vereinbarungen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Sämtliche Angaben stammen von Dritten (Eigentümer, Behörden etc.) und wurden mit üblicher Sorgfalt geprüft. Eine Garantie für Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir nicht, außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Wohnflächenangaben wurden nicht durch eine eigene Ermittlung überprüft; daher wird für deren Richtigkeit (z. B. Wohnfläche, Nutzfläche, Grundstücksgröße) keine Gewähr übernommen.

Teile der textlichen Inhalte wurden mithilfe von KI erstellt und individuell angepasst.

Widerrufsbelehrung zu dem mit uns abgeschlossenen Maklervertrag

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns
Immobilien Schliersee
Miesbacher Str. 18a
83727 Schliersee
Tel.: +49 (0)8026 6374
E-Mail: info@immobilien-schliersee.de

mittels einer eindeutigen Erklärung - z. B. ein mit der Post
versandter Brief oder E-Mail - über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu
widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die
Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir
von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen
ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses
Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel,
das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde aus-
drücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte
berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist
beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu
dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags
unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistung+en im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag
vorgesehenen Dienstleistungen
entspricht.



Ansicht Ost - Zugang ELW



Wohnzimmer 1 OG



Offener Kamin im Wohnzimmer 1 OG



Treppenhaus u. Diele EG



1 OG



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer ELW



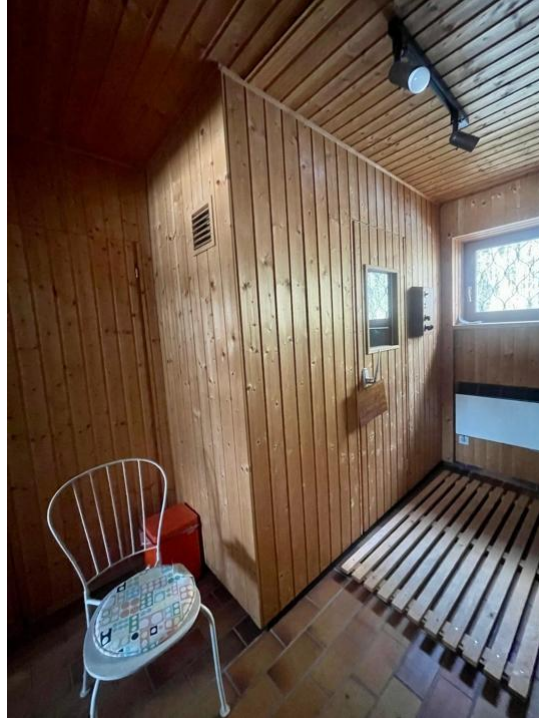
Wohnküche ELW



Bad ELW



Gästezimmer EG



Sauna EG



Loggia 1 OG



Balkon



Garage, Bergblick



Wendelsteinblick



Ansicht Süden