

# \*\*\* Sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick \*\*\*



83727 Schliersee

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.980.000,00 EUR  
Scout-ID: 131612285



## Ihr Ansprechpartner:

Klatt Immobilien  
Herr Andreas Klatt  
E-Mail: [klatt@klattimmobilien.de](mailto:klatt@klattimmobilien.de)  
Tel: +49 8061 9384918  
Mobil: +49 1511 2451755  
Web: <http://www.klattimmobilien.de>

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| Haustyp:                     | Einfamilienhaus (freistehend)  |
| Grundstücksfläche ca.:       | 1.500,00 m <sup>2</sup>        |
| Nutzfläche ca.:              | 150,00 m <sup>2</sup>          |
| Etagenanzahl:                | 2                              |
| Schlafzimmer:                | 5                              |
| Badezimmer:                  | 3                              |
| Gäste-WC:                    | Ja                             |
| Objektzustand:               | Gepflegt                       |
| Bauphase:                    | Haus fertig gestellt           |
| Baujahr:                     | 1959                           |
| Qualität der Ausstattung:    | Gehoben                        |
| Energieausweistyp:           | Verbrauchsausweis              |
| Heizungsart:                 | Zentralheizung                 |
| Wesentliche Energieträger:   | Gas                            |
| Endenergieverbrauch:         | 157,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:      | F                              |
| Baujahr laut Energieausweis: | 1959                           |
| Bezugsfrei ab:               | sofort                         |
| Als Ferienwohnung geeignet:  | Ja                             |
| Einliegerwohnung:            | Ja                             |
| Garage/Stellplatz:           | Garage                         |
| Anzahl Garage/Stellplatz:    | 4                              |

Provision für Käufer: 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt. von 19 %, vom Käufer zu zahlen

Für unsere Tätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrags über die o. g. Immobilie eine Provision von 3,57 % inkl. der ges. MwSt. von 19 % zu zahlen.

## \*\*\* Sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick \*\*\*



83727 Schliersee

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m²  
Kaufpreis: 1.980.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht hier ein sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick und einem großen Garten im Ortsteil Schliersee-Neuhaus.

Sie erreichen das großzügig gelegene Grundstück über eine Sackgasse und können direkt in die Garagen fahren.

Von hier aus gelangen Sie in den Eingangsbereich. Ein separater Zugang führt zur Einliegerwohnung mit Bad. Zudem kommt man vom Eingang aus zum Wellnessbereich mit Sauna, Whirlpool und einem Schwimmbad. Es schließen sich ein Büroraum, ein Gästezimmer und diverse Hauswirtschaftsräume an. Über den Zugang zum Keller betritt man die Heizung.

In das helle erste Obergeschoss gelangen Sie über eine Treppe. Von hier aus kommen Sie in die großzügig gestaltete Küche mit Speisekammer, begehbarem Kühlraum und direktem Übergang in das ca. 70 m² große, südlich ausgerichtete Wohnzimmer und Ess-Zimmer mit offenem Kamin.

An das Wohnzimmer schließt sich ein großer Wintergarten mit direktem Zugang zu einer schönen Südterrasse an. Hier kann man den sensationellen Bergblick genießen. Im ersten Stock gibt es ein Gäste-WC, ein großes Badezimmer, ein Ankleidezimmer und den Masterbedroom.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere bewohnbare Zimmer mit Blick zum Wendelstein, und ein Badezimmer, welche zum gemütlichen Wohnen genutzt werden können.

Des Weiteren befinden sich noch fünf Zimmer (ca. 100 m²) als Ausbaureserve im Dachgeschoss. Um daraus Wohnfläche zu generieren, müssten eventuell größere Dachfenster eingebaut und eine Genehmigung der Gemeinde eingeholt werden (ohne Gewähr).

Das Haus besticht durch seine ruhige Alleinlage und das schöne Schwimmbad. Ein Highlight bildet der große Garten mit einer neu angelegten Südterrasse und dem beheizten Gewächshaus.

Das Objekt ist in einem guten Zustand, jedoch entsprechen die sanitären Anlagen, die Böden und Einbauten nicht einem modernen Wohnstandard. Hier wird eine Modernisierung und Raumgestaltung nach Ihren eigenen Wünschen notwendig sein.

Dies wurde im Kaufpreis bereits berücksichtigt. Das Haus ist sofort bewohnbar.

Dieses große Einfamilienhaus könnte auch gut als Mehrgenerationenhaus bewohnt werden.

### Ausstattung:

- Einfamilienhaus
- Ruhige Lage
- Einliegerwohnung
- 1 x beheizbare Garage
- 1 x Garage
- 2 x Carports

- Gerätegarage
- Großer Garten
- Gewächshaus mit Heizung
- Südterrasse mit Bergblick
- Beheizbarer Wintergarten
- Schwimmbad
- Schwimmbad-Außenterrasse
- Sauna
- Whirlpool
- Wellnessbereich
- Offener Kamin
- Heizungskeller (Gasheizung)
- Solarthermische Anlage
- Großes Dachgeschoss

### Modernisierungen

- 2008 Heizung erneuert auf Gas
  - 2019 Terrasse vor dem Schwimmbad, Platten um das Gewächshaus neu verlegt mit neuem Untergrund
  - Ostseite Dämmung der Hauswand zum Garten und neu gemalt
  - Glasüberdachung Eingang Einliegerwohnung
  - 2020 Schwimmbadtechnik vollständig erneuert
  - Erneuerung Terrasse mit speziellem Rillenabfluss-System
  - Erneuerung Zaun mit Sichtschutz
- Grundrisse

### Lage:

Das gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in Schliersee-Neuhaus. Es liegt ca. 20 Minuten fußläufig vom Schliersee entfernt sehr idyllisch in den Bayerischen Alpen. Die Lage des Hauses ist absolut ruhig mit sensationellem Bergblick. Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie Getränkemarkt, Bäcker, Apotheke, sind am Ort gut zu Fuß zu erreichen. Grund- und Mittelschule befinden sich direkt im Ortsteil Neuhaus. Das Gymnasium sowie die Realschule sind in Miesbach mit dem Zug, das Gymnasium Tegernsee ist mit dem Bus erreichbar.

Zum Bahnhof Fischhausen-Neuhaus der Bayerischen Regiobahn (BRB) sind es 10 Minuten zu Fuß, und Sie sind in ca. 60 Minuten in München.

Schliersee ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge und bietet im Sommer wie im Winter viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Radwege, Badestrände, Tennisplätze, Golfplätze, Wanderwege, Langlaufloipen, tolle Skigebiete und natürlich den wunderschönen Schliersee, um den Sie wandern oder mit dem Rad fahren können. Außerdem ist Schliersee ein anerkannter Höhenluftkurort (784 m). Das Kurzentrum liegt direkt am See. Sie werden dort medizinisch bestens versorgt. Viele Ärzte aller Fachrichtungen praktizieren hier im Ort.

Das Haus kann wunderbar als Dauerwohnsitz oder als Ferien- oder Wochenend-Domizil genutzt bzw. auch perfekt vermietet werden.  
Sonstiges

### Sonstiges:

## \*\*\* Sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick \*\*\*



83727 Schliersee

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.980.000,00 EUR

Dieses Objekt bieten wir im Alleinauftrag an. Wir haben den alleinigen Auftrag und das exklusive Recht zur Vermittlung des Objekts. Der Verkauf ist nur über unser Büro möglich. Sämtliche Besichtigungen und Verhandlungen laufen auf Wunsch der Eigentümer ausschließlich über uns.

Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen und ein ausführliches Exposé zukommen und vereinbaren mit Ihnen eine Besichtigung vor Ort!

Bitte lassen Sie uns Ihre vollständige Adresse und Telefonnummer zukommen.

### **BITTE BEACHTEN SIE!**

Zur Wahrung der Privatsphäre der Eigentümer sind Außenbesichtigungen der Lage und Innenbesichtigungen nur mit Terminabsprachen über uns möglich.

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Grundrisse sind ohne Maßstab. Für Flächenmaße wird keine Garantie gegeben. Exposéhaftung ist ausgeschlossen.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z. B. durch das Objektexposé.

### **Widerrufsrecht**

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, d. h. sie beginnt mit Erhalt dieses Exposés. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Klatt Immobilien, c/o ValueNet Group Werinherstrasse 91, D - 81541 München, Tel: 004915112451755, oder Email: [klatt@klattimmobilien.de](mailto:klatt@klattimmobilien.de)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein per Post versandter Brief, Telefax 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 ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, 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 Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines

zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.



Wohnzimmer



Eingangsbereich

**\*\*\* Sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick \*\*\***



83727 Schliersee

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.980.000,00 EUR



Flur 1. OG



Küche



Schlafzimmer 1. OG



Ankleide 1. OG

\*\*\* Sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick \*\*\*



83727 Schliersee

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.980.000,00 EUR



Bad 1. OG



Wohnzimmer



Offener Kamin



Wohn-Ess-Zimmer

\*\*\* Sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick \*\*\*



83727 Schliersee

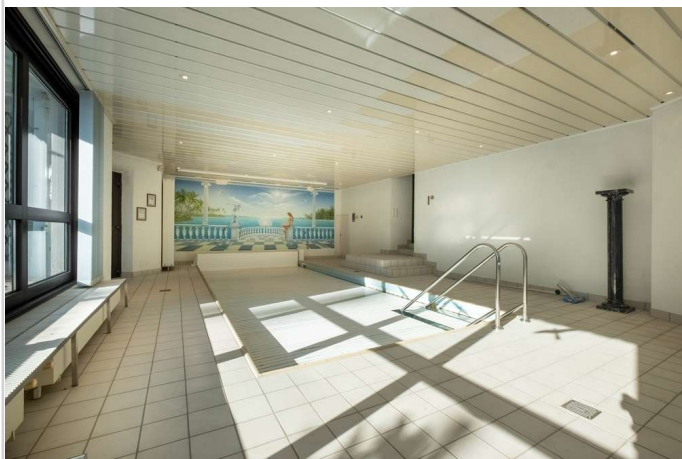
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m²  
Kaufpreis: 1.980.000,00 EUR



Wintergarten



Schwimmbad



Schwimmbad



1. Schlafzimmer DG

\*\*\* Sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick \*\*\*



83727 Schliersee

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.980.000,00 EUR



2. Schlafzimmer D.



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Blick auf den Schliersee

**\*\*\* Sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick \*\*\***

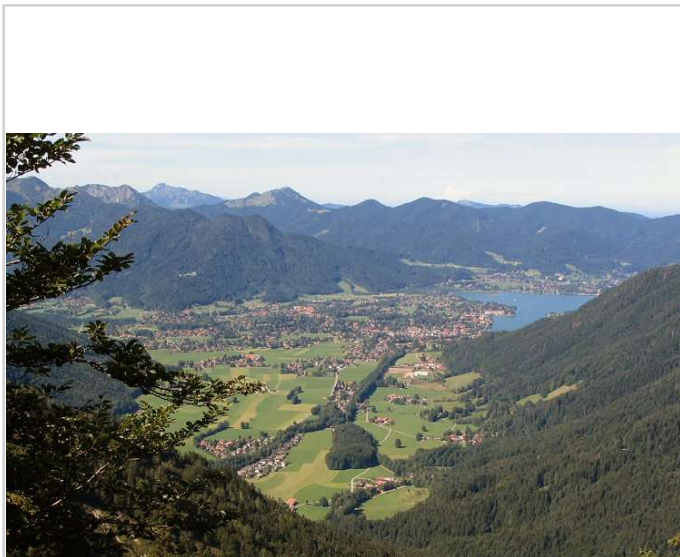


83727 Schliersee

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m²  
Kaufpreis: 1.980.000,00 EUR



Blick auf den Schliersee



Blick auf den Schliersee



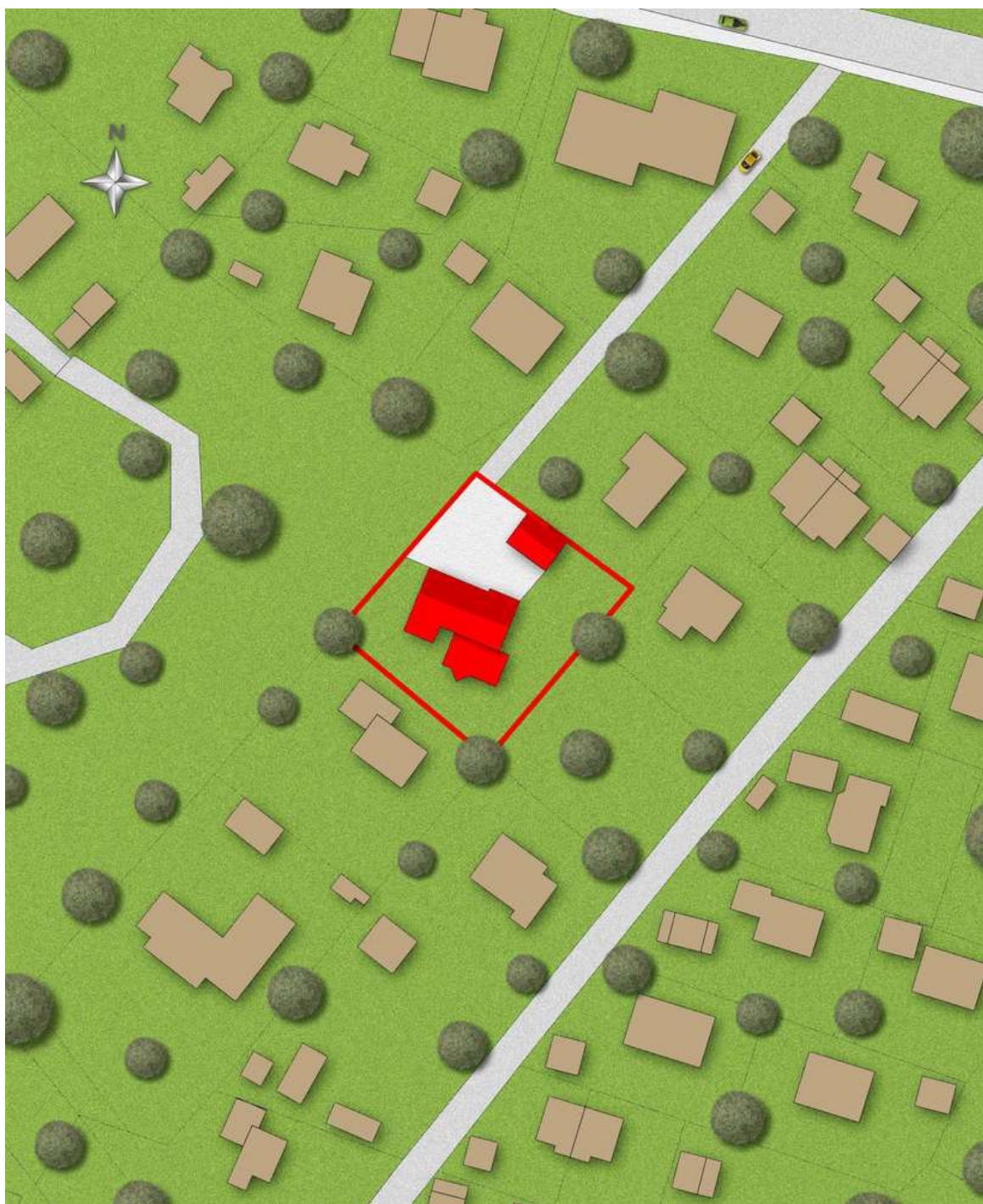
Berge um den Schliersee

\*\*\* Sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick \*\*\*



83727 Schliersee

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.980.000,00 EUR



Lageplan

\*\*\* Sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick \*\*\*



83727 Schliersee

Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m²  
Kaufpreis: 1.980.000,00 EUR

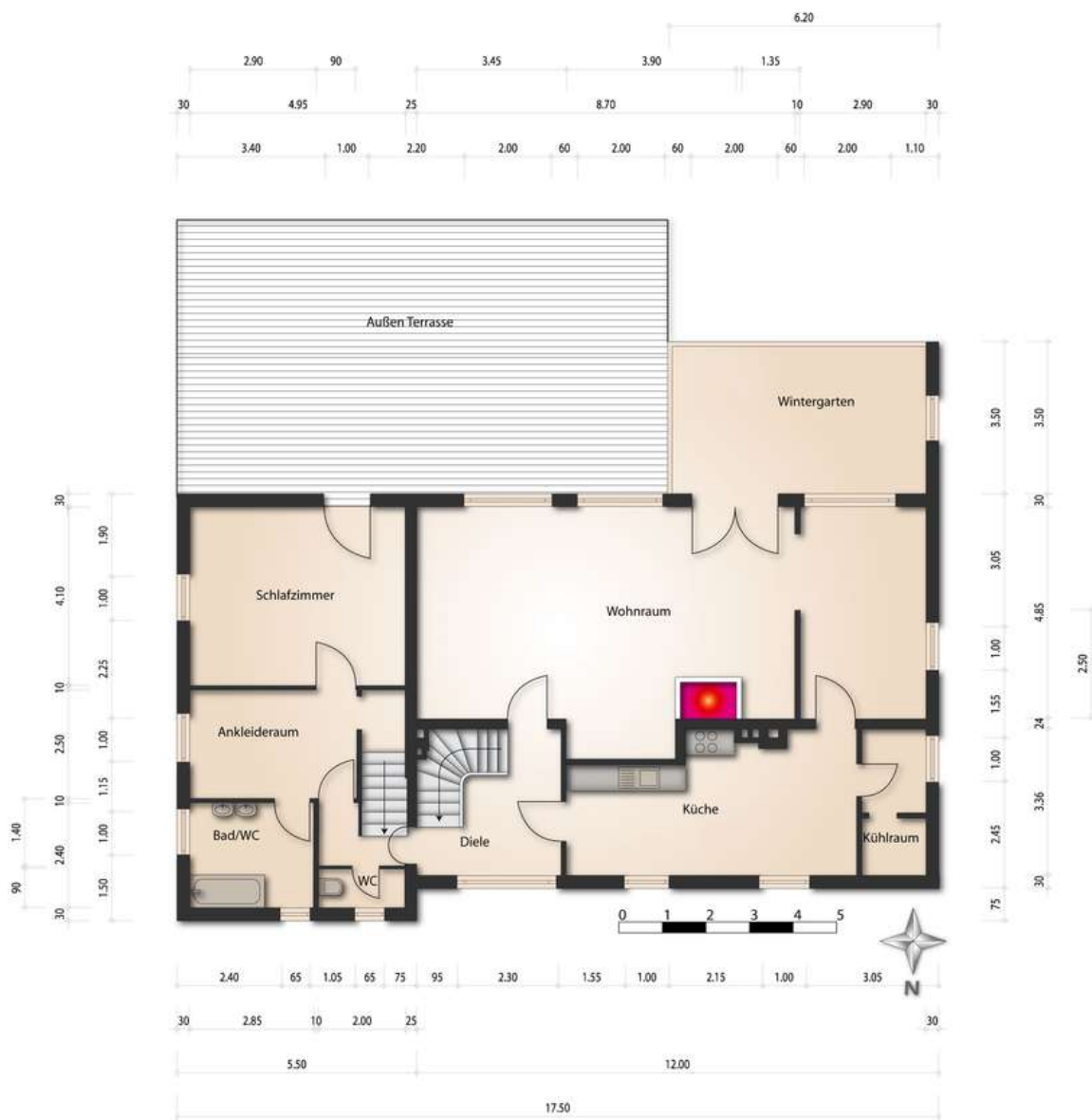


Grundriss EG

\*\*\* Sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick \*\*\*



83727 Schliersee  
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m²  
Kaufpreis: 1.980.000,00 EUR

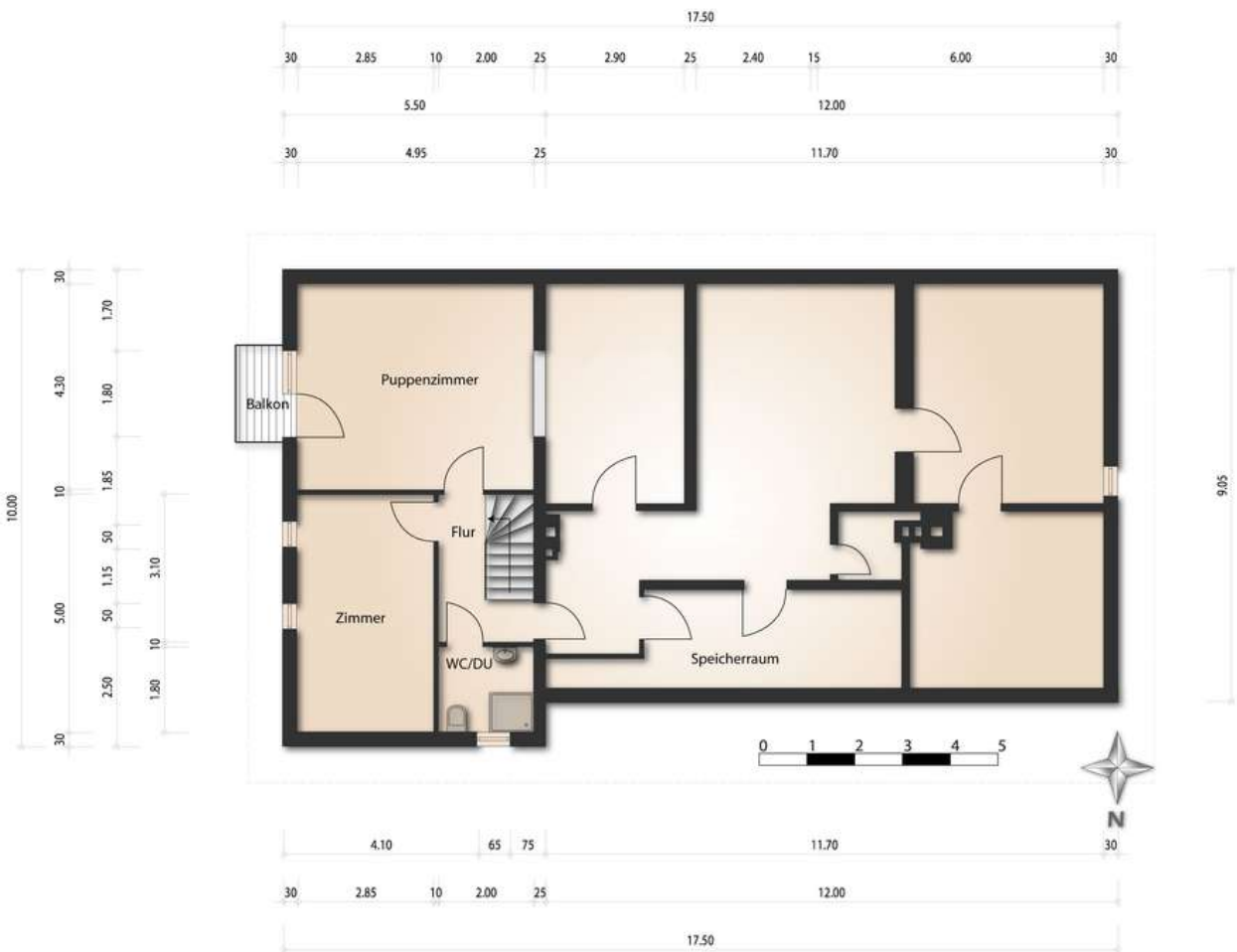


Grundriss 1. OG

\*\*\* Sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick \*\*\*



83727 Schliersee  
Zimmer: 9,00  
Wohnfläche ca.: 420,00 m²  
Kaufpreis: 1.980.000,00 EUR



Grundriss DG

\*\*\* Sehr schönes, ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Bergblick \*\*\*



83727 Schliersee

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Zimmer:         | 9,00             |
| Wohnfläche ca.: | 420,00 m²        |
| Kaufpreis:      | 1.980.000,00 EUR |

