

Exposé

Einfamilienhaus in Schliersee

Freistehendes Holzblockhaus mit traumhaftem Bergblick



Objekt-Nr. OM-239654

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.475.000 €**

83727 Schliersee
Bayern
Deutschland

Baujahr	2007	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	848,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	146,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schönes Holzhaus mit unverbaubarem Bergblick zu verkaufen.

Das Einfamilienhaus wurde in 2007 in massiver Blockhausbauweise errichtet. Die Verwendung von natürlichen Materialien (Dämmung der Außenwände mit Hanf) schafft ein gesundes und natürliches Raumklima. Alle Böden mit Ausnahme der Bäder, Küche und Eingangsbereich sind aus Fichte, ebenso die Innenwände.

Das Objekt weist eine Wohnfläche von insgesamt ca. 146 qm auf und bietet mit seinen 5 Zimmern und zwei Bädern ausreichend Platz für eine Familie.

Im Erdgeschoß der Immobilie befindet sich ein Eingangsbereich, ein Büro / Gästezimmer, ein Duschbad mit WC, ein - durch zwei große, bis fast zum Boden reichende Süd-Fenster - lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen sowie eine Küche mit separater Speisekammer.

Im ersten Obergeschoß befinden sich 3 Schlafzimmer, davon zwei mit Zugang zum West-Balkon sowie ein Badezimmer mit Dusche / Badewanne / WC.

Ferner gehört eine Doppelgarage sowie ein Stellplatz zum Objekt.

Parkmöglichkeiten bestehen auch auf der großzügigen Einfahrt vor der Garage.

Das Objekt befindet sich auf einem 848 qm großen sonnigen Grundstück in naturnaher Wohnlage in Schliersee, Ortsteil Neuhaus. Es wird umrandet von einem mit Rasen ausgelegten Garten und kann somit noch weiter individuell gestaltet werden (Swimmingpool, Gartenhaus etc). Die am Grundstücksrand gepflanzten Büsche geben ausreichend Privatsphäre. Die große sonnige Außenterrasse mit Süd-West-Ausrichtung bietet einen fantastischen Blick auf die Brecherspitz.

Das genehmigte Baufenster wurde nicht ganz ausgeschöpft, so dass Erweiterungen / Anbauten möglich sind, insbesondere neben der Garage ist Platz für ein Gartenhaus o.ä.

Das Anwesen ist nicht unterkellert, in der großen Garage (6 m x 7 m) befindet sich aber ein Kaltspeicher, der ausreichend Lagerfläche bietet.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Im Schlierseer Ortsteil Neuhaus befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie ein Schreibwarenladen mit Poststelle. Der Neubau eines Rewe-Supermarktes mit Backshop und Café soll Mitte 2025 fertiggestellt sein.

Neuhaus hat ein gutes Angebot von Ärzten sowie nette Restaurants und Cafés.

In unmittelbarer Nähe zum Objekt liegen der Schliersee und der kleinere Spitzingsee, die beide ausreichend Möglichkeiten für Wassersport bieten.

Die umliegenden Berge des Voralpenlandes sind im Frühjahr und Herbst ein Traum zum Wandern und Bergsteigen. Wintersportler freuen sich über die Skigebiete Spitzingsee/ Tegernsee sowie das Sudelfeld in Bayrischzell mit den bekannten Langlaufloipen.

Im Ort gibt es eine Grund- und Mittelschule sowie Kindergärten. Die Realschule und das Gymnasium in Miesbach sind mit der Bayerischen Regiobahn vom Bahnhof Fischhausen-Neuhaus zu erreichen.

Neuhaus liegt im MVV-Bereich, die Fahrt mit der BRB nach München (U-Bahn Harras / Hauptbahnhof) beträgt ca. 1 Std, somit ist das Objekt auch für Berufspendler interessant.

Webcams aus der Umgebung finden Sie unter: www.alpenplus.com

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ansicht Süd/Westseite

Exposé - Galerie



Ansicht Westseite



Ansicht Nord/Westseite

Exposé - Galerie



Ansicht Süd/Ostseite



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Duschbad/WC EG



Duschbad/WC EG

Exposé - Galerie



Arbeits- / Gästezimmer EG



Arbeits- / Gästezimmer EG

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Bad OG

Exposé - Galerie



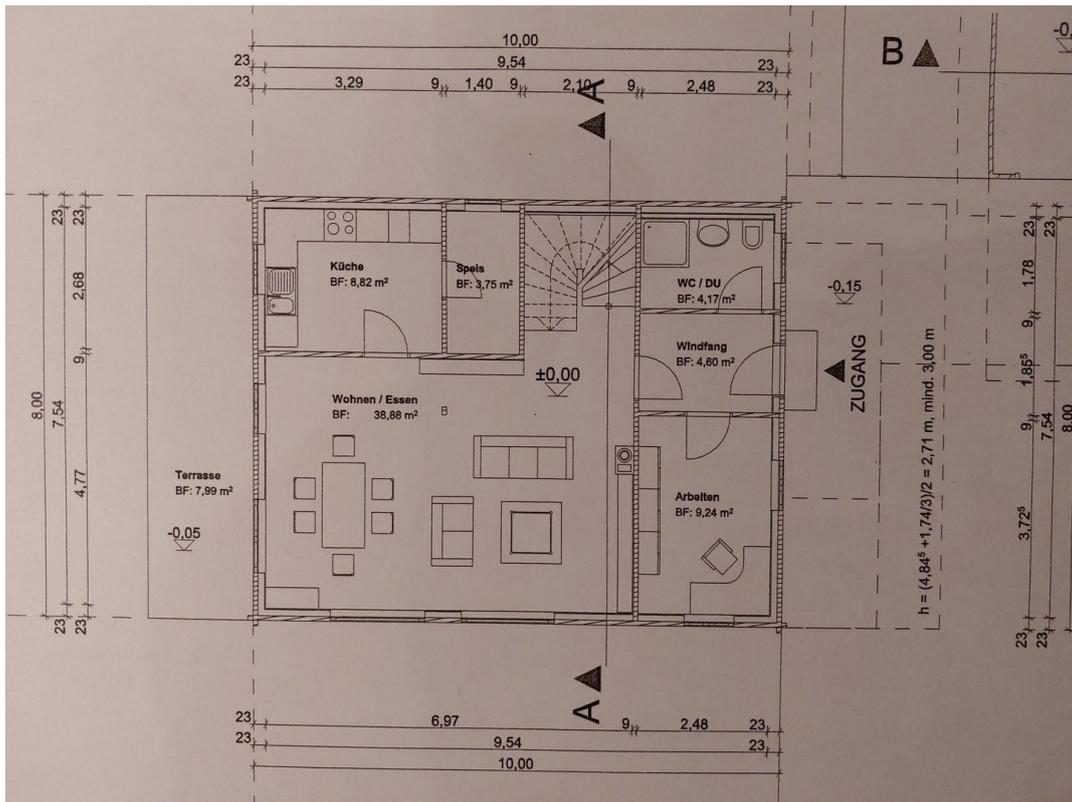
Bad OG



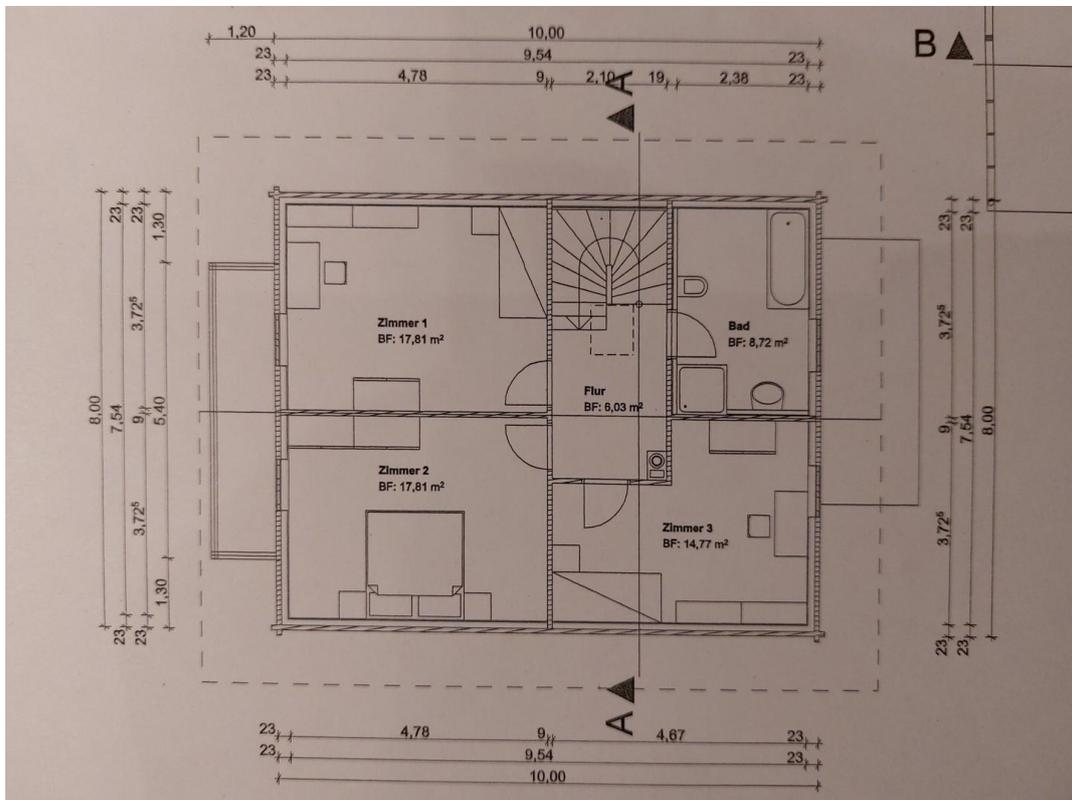
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG