

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schliersee

**Einmalige Gelegenheit: Einfamilienhaus mit traumhaftem Alpenblick**



Objekt-Nr. OM-326526

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.450.000 €**

Ansprechpartner:  
Manuela Haug

Josefstaler Straße 4 H  
83727 Schliersee  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	704,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen - dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus besticht durch seine Lage am Ende einer ruhigen Sackgasse. Besonders hervorzuheben ist der wunderschön angelegte Garten, der Ihnen einen idyllischen Rückzugsort bietet. Der unverbaubare Blick auf die umliegenden Berge verleiht diesem Haus einen besonderen Charme und sorgt täglich für eine herrliche Aussicht.

Highlights des Hauses:

- Lage: Im Ortsteil Neuhaus, 1,5 km vom Schliersee entfernt, absolut ruhig und doch zentral

- Wohnfläche und Ausstattung: Durchdachte Raumaufteilung mit hellen Wohnräumen und neuen Echtholzböden. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche mit Zugang zum offenen Ess- und Wohnbereich, sowie eine Gästetoilette. Das Obergeschoss bietet drei helle Schlafräume, ein großzügiges Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche. Das vierte Zimmer wird derzeit als begehbarer Kleiderschrank genutzt, eignet sich aber auch als Büro, Bügel- oder Gästezimmer. Der Keller zeichnet sich durch eine geräumige Speisekammer, sowie einen großen und vielseitig nutzbaren Hobbyraum aus. Im dritten Raum befindet sich der Waschkeller und die Heizung.

- Garage und Stellplätze: Eine Einzelgarage, mehrere Außenstellplätze sowie ein geräumiger Schuppen bieten Platz für Fahrzeuge, Garten- und Sportgeräte und Brennholz.

- Gemütlichkeit: Der lichtdurchflutete Erker bietet eine behagliche Wohlfühlumgebung, die perfekt durch den angrenzenden gemauerten Kachelofen ergänzt wird. Dieser wird von der Diele aus beheizt und befördert wohlige Wärme ins ganze Haus. Hier finden sie den idealen Ort für gesellige Abende und gemütliche Stunden mit der Familie.

Weitere Details erhalten Sie auf Anfrage. Bitte beachten Sie: Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Bitte keine Makleranfragen.

Zögern Sie nicht und entdecken Ihr neues Zuhause - ein Rückzugsort inmitten einer malerischen Landschaft, in dem Sie und Ihre Familie sich rundum wohlfühlen werden. Sichern Sie sich Ihr Stück Lebensqualität am Schliersee!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Neuhaus ist ein aufstrebender Ortsteil der Marktgemeinde Schliersee im Landkreis Miesbach. In fußläufiger Distanz zum Schliersee und Spitzingsee, zwei der schönsten Bergseen Bayerns, befinden Sie sich im Herzen der bayerischen Voralpen. Eingebettet in die beeindruckende Landschaft bietet Neuhaus eine perfekte Kombination aus Ruhe und Naturnähe und ist zudem hervorragend angebunden. Die BRB bringt Sie in knapp einer Stunde direkt nach München, die A8 erreichen sie über die Ausfahrt Weyarn in etwa 20 Minuten. Das Nachbarland Österreich erreichen sie ebenfalls in 20 Autominuten.

In Neuhaus und den benachbarten Orten finden Sie Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Fußläufig zum Haus entsteht zurzeit ein neuer REWE-Markt.

Nur wenige hundert Meter entfernt befindet sich der Kindergarten mit Kinderkrippe sowie die örtliche Grund- und Mittelschule Neuhaus samt neuer Sporthalle. Weiterführende Schulen sind beispielsweise in Miesbach ansässig.

Die Lage der Immobilie bietet ein sehr hohes Maß an Lebensqualität. Das Freizeitangebot sowohl im Sommer (Wandern, Radeln, Wassersport) als auch im Winter (Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld, Loipenzentrum Bayerischzell) ist nahezu unschlagbar und macht den Ort

besonders attraktiv für Naturfreunde, Familien und Erholungssuchende. Und das alles weniger als eine Stunde vor den Toren Münchens.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,08 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

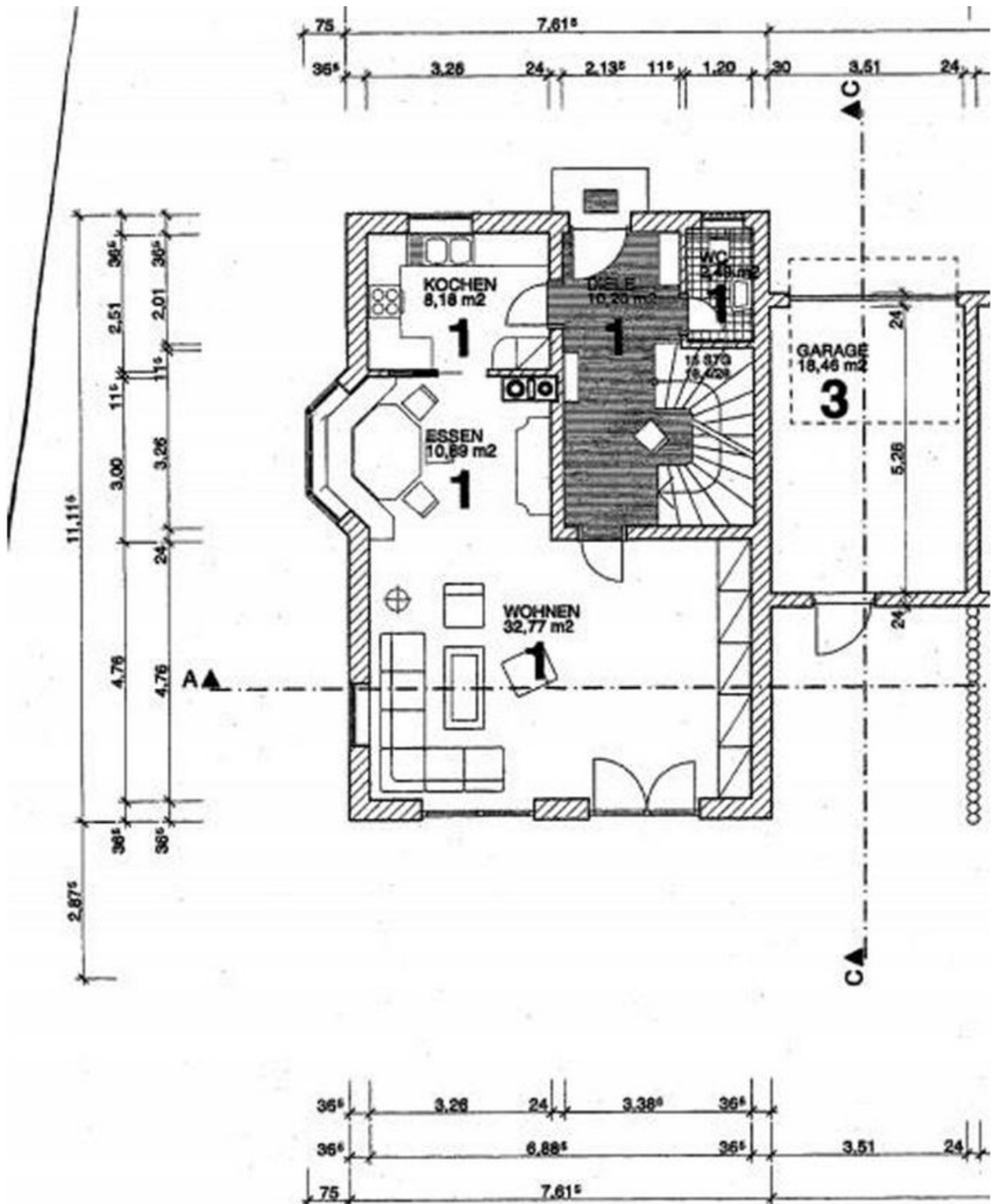




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

