Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Exklusives Einfamilienhaus in Bestlage mit Blick in die Bergwelt

Objektnummer: 26046010N



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 805 m²

Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Auf einen Blick

Objektnummer	26046010N
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 230 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	08.01.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	22.51 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Die Immobilie

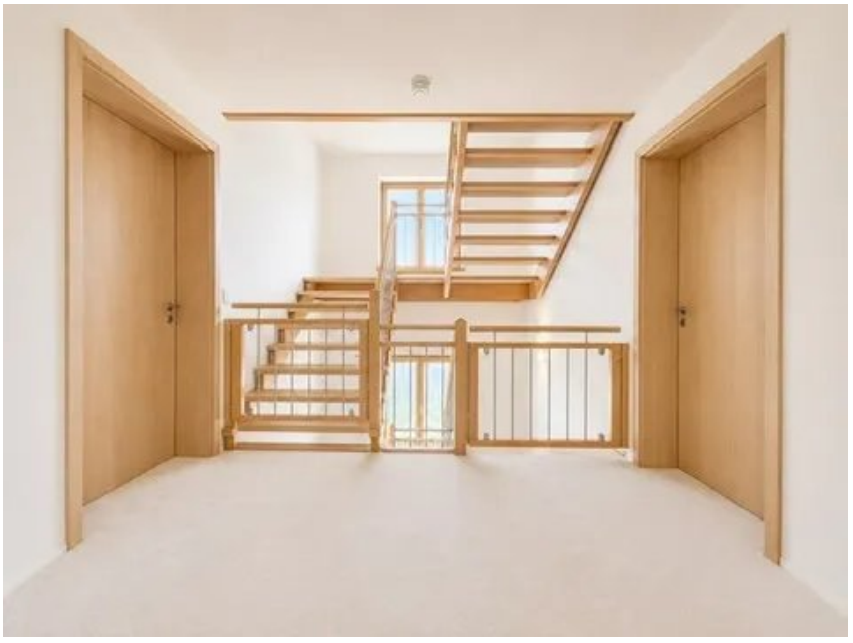




Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Die Immobilie





Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Die Immobilie



Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus vereint moderne Bauweise mit hohem Wohnkomfort und präsentiert sich auf einem ca. 805 m² großen Grundstück in ansprechender, zeitgemäßer Architektur. Mit einer aktuellen Wohnfläche von ca. 200 m² .
Das im Jahr 2009 errichtete Haus wurde noch nicht komplett fertiggestellt, ein zusätzliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss von.ca. 88m² erweitert die Wohnfläche enorm. Hier sind bereits 4 große helle Zimmer und ein Badezimmer im Rohbau vorbereitet. Die effiziente Wärmepumpe unterstützt ein nachhaltiges, umweltbewusstes Heizen.
Im Erdgeschoss erwartet Sie eine klare, durchdachte Raumaufteilung. Neben einer großzügigen Diele stehen Ihnen ein Gästezimmer und ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit zur Verfügung. Das Wohnzimmer grenzt über großflächige Tür- und Fensterfronten an die Südterrasse sowie den Garten an. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für gesellige Kochabende. Weiterhin befindet sich auf dieser Ebene ein Garderobenbereich sowie ein Gäste-WC.
Das Obergeschoss setzt die großzügige Raumgestaltung fort. Neben dem Elternschlafzimmer verfügen Sie hier über ein großes Badezimmer, welches nach Ihren Wünsche noch fertiggestellt werden muss, die Sanitäreinrichtungen sind bereits verfügbar und teilweise Leitungen installiert. Zwei helle Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon, sowie ein Musikzimmer machen diese Etage zur optimalen Kombination aus Arbeiten und Entspannen.
Im Dachgeschoss finden sich vier Schlafzimmer, die als Kinderzimmer oder Gästeräume genutzt werden können. Ein zusätzliches Badezimmer sorgt auch hier für Komfort und Flexibilität im Alltag. Diese Etage befindet sich derzeit noch im Rohbau.
Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Keller. Hier stehen eine Werkstatt, drei weitere Kellerräume sowie ein Heizungsraum zur Verfügung. Die Haus - und Pooltechnik ist in einem separaten Raum untergebracht.
Für Fahrzeuge ist mit einem Doppelcarport, der direkt an das Haus anschließt, gesorgt.
Im Außenbereich besticht das Grundstück durch eine großzügige Terrasse mit mehreren Sitzbereichen und einen weitläufigen Garten mit Rasenfläche und Bepflanzung. Ein großer Pool wartet auf heiße Sommertage.
Dieses Haus kombiniert eine gehobene Ausstattungsqualität mit effizienter Technik und einem durchdachten Raumangebot.
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Ausstattung und Details

Ausstattung
- sonnige, ruhige Lage (Sackgasse) mit Bergblick auf den Wendelstein und die Brecherspitz
- Fußbodenheizung
- Kaminvorrichtung
- weitläufiger, gepflegter Garten
- Pool (7,5 × 3,5 m) mit eigner Filteranlage (die Anlage befindet sich im Keller) und modernem UV-Filter, sowie eine Solaranlage auf dem Dach des Carports zum erwärmen des Wassers
- großzügige Sonnenterrasse
- Westbalkon
- Massivholz-Einbauküche mit Elektrogeräten
- zweifacher Terrassenzugang direkt aus dem Wohnzimmer
- hochwertige Parkettböden
- großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume
- offene und sehr breite Massivholztreppe in hochwertiger Ausführung
- geräumiger Carport (mit Speicher) für zwei Fahrzeuge
- energieeffiziente Grundwasser-Wärmepumpe
- Vorbereitung für Solarthermie mit Rohrleitung vorhanden
- außergewöhnlich großer Keller mit einer Vielfalt von Nutzungsmöglichkeiten, welcher noch fertiggestellt werden muss

Weitere Fotos können gern auch angefragt werden.
Hinweis: Bei den Bildern wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen (Virtual Staging) verwendet. Diese können vom Originalzustand abweichen.

Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Alles zum Standort

Familien Geborgenheit und eine nachhaltige Lebensqualität inmitten einer traumhaften Alpenkulisse.
Schliersee/Neuhaus besticht als exklusiver Alpenstandort mit einer einzigartigen Verbindung aus naturnaher Idylle und solider Infrastruktur. Die Region zeichnet sich durch ihre anerkannte Luftkurort-Qualität sowie eine stabile, leicht wachsende Gemeinschaft aus, die vor allem Familien ein sicheres und gesundes Lebensumfeld bietet. Die Nähe zu München und anderen wirtschaftsstarken Zentren gewährleistet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit, während der Immobilienmarkt durch nachhaltige Nachfrage und Wertstabilität überzeugt – ideale Voraussetzungen für ein Zuhause mit Zukunft.

Der charmante Marktort Schliersee selbst präsentiert sich als begehrte Wohnlage in Oberbayern, geprägt von einer harmonischen Verbindung aus ländlich-alpinem Flair und lebendiger Gemeinschaft.
Der Ortsteil Neuhaus ist für Familien besonders attraktiv. Da bereits eine hervorragende Infrastruktur im Bereich Bildung und Gesundheit vorhanden ist. Die Grundschule und ein Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausärzte, Zahnärzte und Apotheken gesichert, die in wenigen Minuten mit dem Bus oder zu Fuß erreichbar sind. Kulinarisch verwöhnen gute Restaurants und weitere gemütliche Cafés laden in fußläufiger Entfernung zum verweilen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in drei bis fünf Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Fischhausen-Neuhaus in etwa 13 Minuten Fußweg gewährleistet, was eine flexible Mobilität für die ganze Familie ermöglicht.

Diese harmonische Kombination aus naturnaher Ruhe, sicherer Gemeinschaft und umfassender Infrastruktur macht Schliersee/Neuhaus zu einem idealen Lebensort für Familien, die Wert auf eine gesunde, aktive und geborgene Umgebung legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder in einer liebevollen Gemeinschaft aufwachsen und Sie gemeinsam die Vorzüge des Alpenlebens in vollen Zügen genießen können.

Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26046010N - 83727 Schliersee / Neuhaus – Schliersee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernhard Stollreither

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern
Tel.: +49 8022 - 70 411 0
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com