

83727 Schliersee

Ihr neues Familienidyll in den Bergen

- diskrete, absolut ruhige Ortsrandlage
- viel Privatsphäre



Kaufpreis

2.390.000 €

Wohnfläche

239 m²

Zimmer

5

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS

ImmobilienService GmbH

Michael Kneissl

0800.3253947

info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	239 m ²
separate WCs	1
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	990 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.390.000 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl. 19% Umsatzsteuer

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	offene Küche
Bauweise	Holzbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Solar Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-09-30
Endenergiebedarf	16.90
Primär-Energieträger	LUFTW P

Objekt-Titel

Ihr neues Familienidyll in den Bergen
- diskrete, absolut ruhige Ortsrandlage
- viel Privatsphäre

Lage-Beschreibung

Schliersee-Neuhaus

Online-ID:
NHTFZEXM

Objekt-Nr.:
7763



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Der Schliersee und sein Umland zählt zu den schönsten Regionen in den oberbayerischen Alpen und ist seit jeher ein beliebtes Freizeit- und Ausflugsziel. Die gesamte Seefläche mit dem Umland sind Landschaftsschutzgebiet. Somit bleiben weite Teile des Schliersees naturbelassen und traumhaft schön, ein wahres Kleinod.

Die Landhausvilla befindet sich in einer absolut ruhigen und sehr idyllischen Lage, in einer gewachsenen Wohngegend. Vom Grundstück aus genießen Sie den Ausblick auf die Schlierseer Bergwelt. Zum Schliersee sind es mit dem Fahrrad nur wenige Minuten Fahrzeit.

Durch die Lage am nahen See und in den Bergen ist der Freizeitwert für Entspannungssuchende, Sportler und Bergliebhaber sowohl im Sommer, wie auch im Winter hervorragend. Die benachbarten Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld, sowie ein großes Loipennetz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Sommer bieten Wanderwege unzählige Möglichkeiten für Wanderer und Radfahrer in allen Schweregraden.

Ihr Haus liegt sehr idyllisch und dennoch in unmittelbarer Nähe zu allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Der Kindergarten, die Grund- und Mittelschule als auch der Bahnhof sind ebenfalls zu Fuß gut erreichbar. Das Miesbacher Gymnasium erreichen Ihre Kinder entspannt mit der BOB.

Über die sehr gut ausgebaute Infrastruktur ist die Landeshauptstadt München auch mit dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut erreichbar. Die Haltestelle der Bayerischen Regionalbahn erreicht man fußläufig in ca. fünf Minuten. Die Fahrt zum Münchener Hauptbahnhof dauert weniger als eine Stunde.

Ausstattungs-Beschreibung

Lage:

- Attraktive, ruhige Wohnlage
- Blick zum Wendelstein / Jägerkamp / Brecherspitz / Anklspitz
- Verkehrsgünstig gelegen (A8 Weyarn in 20 Fahrminuten erreichbar / Bahn fußläufig erreichbar)
- Sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Beschreibung:

- Aufteilung und Planung kann noch individuell für Sie gestaltet werden
- Beeindruckender 360-Grad-Bergpanoramablick
- Absolut diskretes Grundstück mit viel Privatsphäre in Ortsrandlage
- Idyllisches Grundstück mit ca. 990 m² Fläche
- Ausführung als ökologisch hochwertiger Holzrahmenbau mit Holzfaserdämmung
- Höchste Qualität garantiert durch die Nr. 1 im ökologischen Holzrahmenbau
- Verwendung regionaler Materialien ohne Einsatz von Bauchemie
- Natürliche Perfektion und Nachhaltigkeit
- Sonnige Terrasse mit großem, parkähnlichen Garten
- Schlüsselfertiger Erwerb / Geplante Fertigstellung im Herbst 2027
- Wohnfläche ca. 239 m² (inklusive hälftiger Hobby/SPA/Fitness- und Balkonflächen)
- 5 Zimmer / 3-4 Schlafzimmer möglich
- 3 Badezimmer plus Gäste-WC
- Exklusiver wohnraumähnlich ausgebauter Bereich im Souterrain
- Einliegerbereich mit Badezimmer und separatem Zugang
- Option: SPA-Bereich mit Sauna und Wellness-Dusche im Souterrain
- Niedrigenergie- & KfW-Effizienzhaus 40 / A+ 15,9 kWh/(m².a)

Im Angebot ist bereits inkludiert:

- Moderner Holzkaminofen
- Maßgefertigter Einbauschränk im Eingangsbereich
- Hochwertige Schreinereinbauküche mit Miele-Markengeräten / BORA Dunstabzug
- Duravit Cape Cot Becken auf geöltem Eichenholzwaschtisch
- Waschtischunterbauten aus Eichenholz mit geölter Oberfläche
- Massivholztreppe aus Eichen- oder Eschenholz / Handlauf im gleichem Holz gefertigt
- Busch-Jäger-Free@Home-Steuerung für Raumtemperatur und die Textilscreen-Anlagen
- Designer-Einbaustrahler von Nobile im Rahmen des Lichtplanungskonzeptes

Objektbeschreibung

Eine neue Dimension des Wohnens am Schliersee

In einer der begehrtesten Wohnlagen Oberbayerns entsteht bis Herbst 2027 eine außergewöhnliche Landhausvilla, die moderne Architektur, nachhaltige Baukunst und alpinen Lebensstil auf höchstem Niveau vereint.

Auf einem idyllischen Grundstück mit ca. 990 m² genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und einen spektakulären 360-Grad-Panoramablick auf Wendelstein, Jägerkamp, Brecherspitz und Anklspitz. Eine Kulisse, die dieses Anwesen zu etwas ganz Besonderem macht.

Großzügige Fensterflächen öffnen den Wohn- und Essbereich zum Garten und zur Bergwelt. Im Obergeschoss kann ein exklusiver Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und luxuriösem Bad entstehen. Insgesamt sind bis zu vier Schlafzimmer, drei Bäder und ein Gäste-WC realisierbar. Grundriss, Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails können – abhängig vom Baufortschritt – noch individuell gestaltet werden.

Das großzügige Souterrain bietet zusätzlichen Raum für Gäste, Fitness, Wellness, Sauna oder Homeoffice.

Errichtet wird die Villa als ökologischer Holzrahmenbau mit Holzfaserdämmung und überwiegend regionalen Naturmaterialien. Luft-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Lüftungssystem und intelligente Gebäudesteuerung ermöglichen den Standard KfW-Effizienzhaus 40 und Energieeffizienzklasse A+.

Auch die Ausstattung setzt Maßstäbe: maßgefertigte Schreinerküche mit Miele-Geräten und BORA, Holzkaminofen, Naturstein, hochwertige Landhausdielen, massive Holztreppe und exklusive Bäder sind bereits vorgesehen.

Großzügige Terrassen, Doppelgarage und Außenstellplatz komplettieren dieses außergewöhnliche Anwesen.

Ein Zuhause für Menschen, die Naturverbundenheit, Individualität und bleibende Qualität suchen – nur wenige Gehminuten vom Bahnhof und dem Schlierseer Ortsleben entfernt.

Impressionen

