



Ein Logenplatz über dem See
für alle die Privatsphäre schätzen



Objektkennung 7075
83727 Schliersee

Immobilien Schliersee
Miesbacher Str. 18a, 83727 Schliersee



Eckdaten

Baujahr:	1982
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 254,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 984 m ²
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Öl-Heizung
Etagenzahl:	3
Letzte Modernisierung:	2010
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen, Teppichboden
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Badezimmer:	3
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	1

Garagenanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	4
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	5
Vermietet:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Energiekennwert:	195,5 kWh/(m ² *a)
Fahrzeit Autobahn:	30 min
Fahrzeit Flughafen:	90 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	5 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	5 min

Kaufpreis: **2,75 Mio €**

Käuferprovision

2,975% inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewollten Inanspruchnahme) zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) hier jeweils in Höhe von 2,5 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 2,975 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.



Objektbeschreibung

Wo Privatsphäre auf unvergleichliches Seepanorama trifft

Privatsphäre in außergewöhnlicher Lage

Trotz der zentralen und hervorragend angebundenen Lage bietet diese Immobilie ein Maß an Privatsphäre, das nur selten zu finden ist. Durch die besondere Hanglage und die durchdachte Erschließung ist das Grundstück von außen weder einsehbar noch zugänglich. So genießen Sie eine geschützte, ruhige Atmosphäre – ganz ohne das Gefühl, von Nachbarn oder Passanten beobachtet zu werden.

Ein Ausblick, der jeden Tag begeistert

Der unverbaubare Panoramablick zählt zweifellos zu den größten Highlights dieser Immobilie. Der freie Blick über den See, die Insel und die umliegende Bergwelt wirkt wie ein lebendiges Postkartenmotiv – und verändert sich mit jeder Tages- und Jahreszeit auf faszinierende Weise. Ein Panorama, das man nicht nur betrachtet, sondern erlebt. Die besondere Architektur und die harmonische Einbindung in den Hang sorgen dafür, dass der Blick auf den See nahezu allgegenwärtig ist. Ob beim Frühstück in der Küche, beim Entspannen im Wohnbereich oder beim Aufwachen im Schlafzimmer – aus fast jedem Raum begleitet Sie das beeindruckende Panorama.

Hohe Wohnqualität dank durchdachtem Split-Level- Konzept

Die Split-Level-Architektur gliedert das Haus auf elegante Weise: Eingangs- und Hauswirtschaftsebene bilden den Übergang zwischen dem zentralen Wohnbereich und den darüber- sowie darunterliegenden Schlafbereichen. Das Ergebnis ist ein großzügiges Raumgefühl mit überraschend kurzen Wegen und hoher Wohnqualität, ohne die langen Treppenläufe eines klassischen Mehrgeschosshauses.

Besonderes Entwicklungspotenzial

Baugenehmigung und Statik für Quergiebel bereits vorhanden – mit Aussicht auf das Außergewöhnliche

Ein weiteres Highlight ist die bereits vorliegende Genehmigung für einen Quergiebel mit großzügiger Fensterfront. Dadurch lässt sich das Dachgeschoss zu einem spektakulären Aussichtspunkt weiterentwickeln. Das Panorama rückt noch näher, der Blick öffnet sich in beeindruckender Weise über den See und die Berge – ein Wohngefühl, das den Eindruck vermittelt, unmittelbar über dem Wasser zu schweben.



Bauweise und Besonderheiten

- * Villa aus dem Jahr 1982
- * unverbaubarer Blick über den ganzen See
- * Baugenehmigung und Statik für Quergiebel
- * Massivbauweise
- * Garage
- * 254 m² Wohnfläche
- * Satteldach
- * großzügiger, überdachter Eingangsbereich
- * Saunahaus mit Seeblick und überdachtem Außenbereich
- * Speisekammer neben der Küche
- * Weinkeller im Untergeschoss
- * Hauswirtschaftsraum
- * Heizraum mit Ölheizung
- * Kachelofen
- * Fußbodenheizung
- * zweifach verglaste Fenster
- * maßgefertigte Schreiner- Einbauten



Ausstattung

Bereits die Ankunft vermittelt das besondere Wohngefühl dieser Immobilie. Von der Garage gelangen Sie in wenigen Schritten zum abgeschlossenen, privaten Zugangsbereich. Der anschließende Zugang führt Sie in Ihr eigenes, geschütztes Reich – dorthin, wo Ruhe, Privatsphäre und das beeindruckende Panorama aufeinandertreffen. Im oberen Garten begrüßt sie der Außengrill sowie das blickgeschützte, stilvolle Saunahaus mit Panoramablick über See und Berge. Ein Transportlift sorgt zusätzlich für Komfort bei der Beförderung von Einkäufen oder schwerem Gepäck.

Eingangsbereich

Die überdurchschnittliche Raumhöhe schafft ein offenes, einladendes Ambiente. Eine maßgefertigte Schreiner-Garderobe bietet großzügigen Stauraum und fügt sich dezent außerhalb des direkten Sichtfeldes in das durchdachte Raumkonzept ein. Ergänzt wird diese Ebene durch ein hochwertig ausgestattetes Wellnesszimmer mit Dusche, Dampfbad und einem Gäste-WC.

Wohnbereich

Wenige Schritte weiter eröffnet sich das Herzstück des Hauses: Der Wohn-, Ess- und Kochbereich erstreckt sich über die gesamte Seeseite und beeindruckt mit den weitläufigen Fensterflächen und dem unvergleichlichen Panorama. Die Terrassen Richtung Westen und Osten erweitern den Wohnbereich nach draußen und bieten alles, was man braucht: Sonne, Schatten, Windschatten und außergewöhnliche Sonnenuntergänge am Horizont.

Unter- und Obergeschoss

Die privaten Rückzugsbereiche wurden ebenso durchdacht geplant. Die drei Schlafzimmer auf der unteren Ebene verfügen jeweils über Seeblick und eigenem Terrassenzugang. Den beiden großzügigen Schlafzimmern im Obergeschoss ist jeweils ein eigenes Bad und ein separater Balkon zugeordnet – ideale Voraussetzungen, um Familie oder Gäste komfortabel und mit viel Privatsphäre zu beherbergen.

Insgesamt stehen fünf Schlafzimmer und vier Bäder zur Verfügung, wodurch die Immobilie sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen oder anspruchsvolle Gastgeber außergewöhnlich viel Komfort und Flexibilität bietet.



Lagebeschreibung

Die Villa befindet sich in einer exklusiven A-Lage am oberen Ende der Sackgasse am Gstatterberg in Schliersee. Dieser ist bekannt für seine traumhafte Lage am Fuße der Bayerischen Alpen und bietet einen atemberaubenden Blick auf den See. Die Umgebung besticht durch ihre malerische Landschaft und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Zahlreiche Wanderwege und Radwege führen durch die idyllische Umgebung. Zwei Skigebiete, eine Seilbahn auf den Wendelstein und der Bergsee im Spitzingseegebiet sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Eine Lage dieser Qualität ist heute zur Ausnahme geworden. Vergleichbare Seeblickgrundstücke am benachbarten Tegernsee oder Starnberger See gelangen nur äußerst selten auf den Markt und erzielen regelmäßig Höchstpreise. Umso außergewöhnlicher ist die Gelegenheit, am Schliersee eine Villa in einer derart privilegierten Panorama- und Hanglage erwerben zu können.

Die Villa vereint zwei Eigenschaften, die nur selten zusammenfinden: absolute Privatsphäre und kurze Wege. Während das Anwesen hoch über dem Ort Ruhe und Ungestörtheit bietet, befindet sich das Herz des Ortes nur wenige Minuten entfernt – mit ausgewählter Gastronomie, Cafés, Rathaus, Kirche, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Kurpark, Schwimmbad und Sauna. Eine Lage, die Exklusivität und Alltagstauglichkeit auf besondere Weise vereint.

Schliersee ist bekannt für traditionsreichen Feste und Veranstaltungen, die Bewohner und Besucher gleichermaßen begeistern. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, schnell in die umliegenden Städte wie München zu gelangen und die Annehmlichkeiten einer Metropole zu genießen.



Sonstiges

BITTE BEACHTEN:
ANFRAGEN / INFORMATIONEN

Erstanfragen bitte ausschließlich per E-Mail, danke!

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur **s c h r i f t l i c h e** Anfragen bearbeitet werden.

Bei weiteren Fragen, für einen Besichtigungstermin und für die Übersendung weiterer Unterlagen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Dieses Exposé dient lediglich der Vorabinformation und ist kein Vertragsbestandteil. Rechtlich bindend sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag enthaltenen Vereinbarungen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Alle Angaben in diesem Exposé stammen von Dritten (Eigentümer, Behörden etc.) und wurden von uns mit der üblichen Sorgfalt geprüft. Eine Garantie für deren Vollständigkeit und Richtigkeit können wir – außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit – nicht übernehmen.

Insbesondere haben wir die Wohnflächenangaben nicht durch eine eigene Wohnflächenermittlung überprüft. Für die Richtigkeit der Flächenangaben (z.B. Wohnfläche, Nutzfläche, Grundstücksgröße) wird keine Gewähr übernommen.



Widerrufsbelehrung zu dem mit uns abgeschlossenen Maklervertrag

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.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns
Immobilien Schliersee
Miesbacher Str. 18a
83727 Schliersee
Tel.: +49 (0)8026 6374
E-Mail: info@immobilien-schliersee.de

mittels einer eindeutigen Erklärung - z. B. ein mit der Post
versandter Brief 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 aus-
drücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte
berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist
beginnen soll, 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.





Ansicht von oben



Blick über den See





Blick Richtung Schliersee



Villa von oben





Ansicht Südseite



Ansicht Westseite





Impression Ostseite



Impression Westseite





Südbalkon



Treten Sie ein!





Eingangsdiele



Wohnzimmer mit überdachter Loggia



Kachelofen



Badezimmer



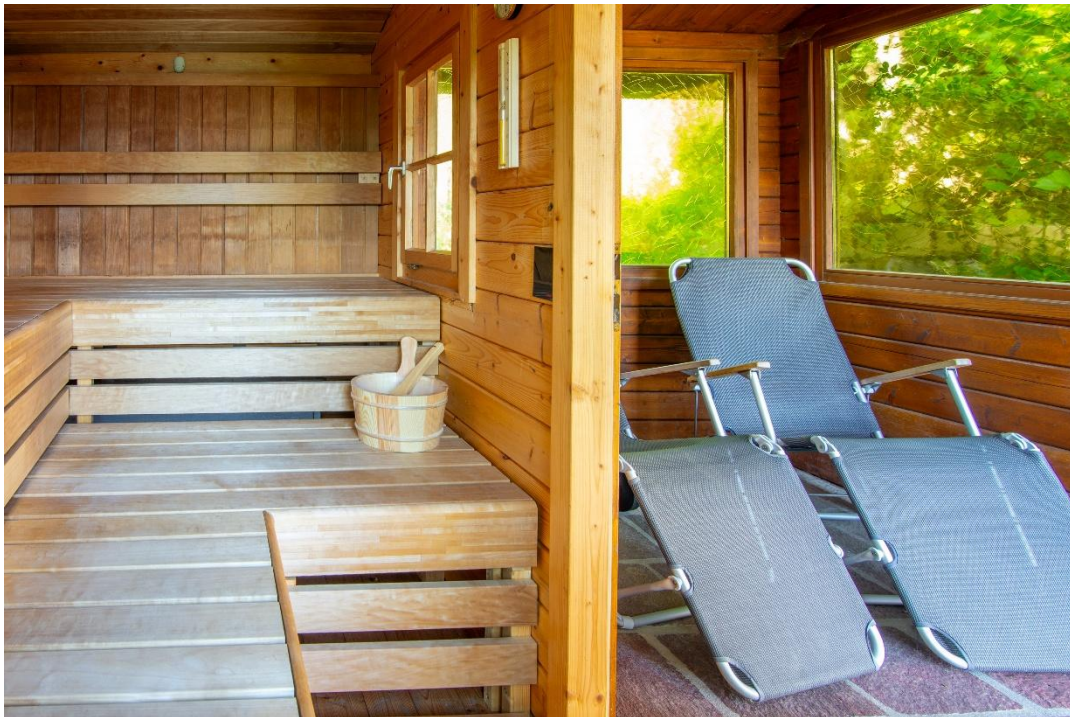


Schlafzimmer



Schlafzimmer 2





Sauna und Außengrill



Ansprechpartner
Christoph Schott

Tel.: +49 171 1888771 | christoph.schott@immobilien-schliersee.de



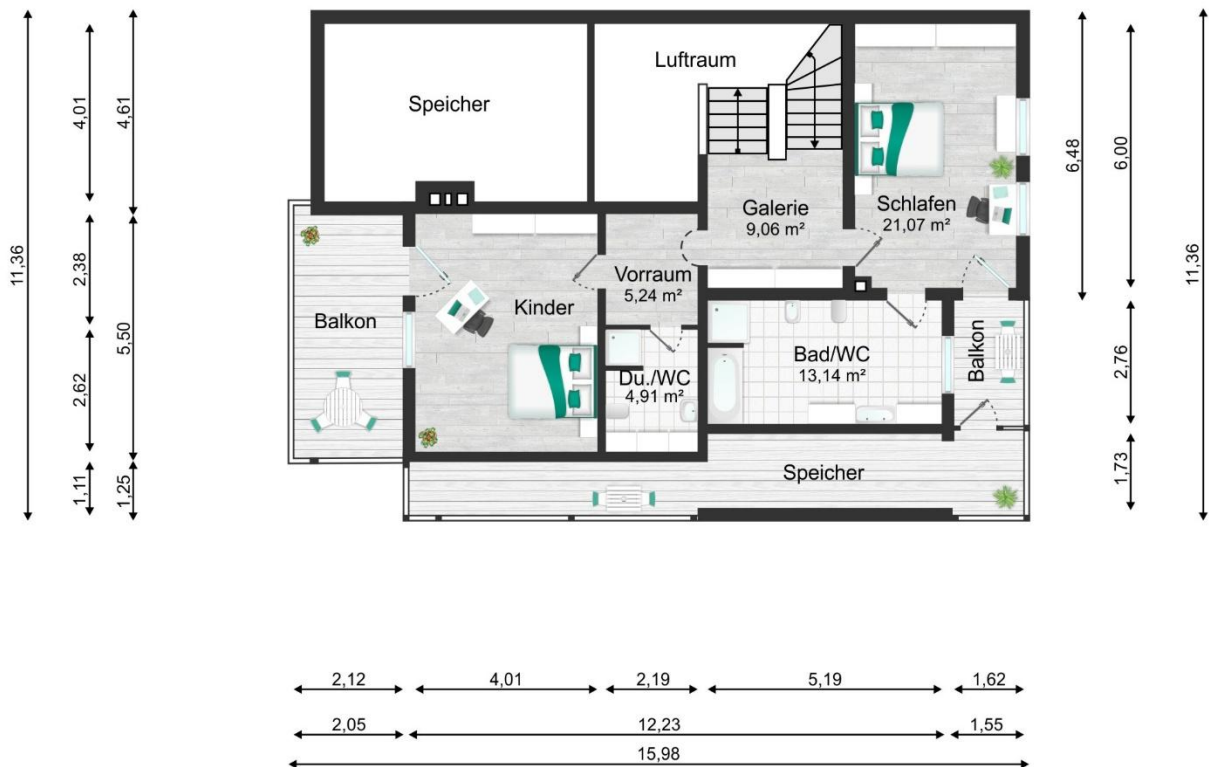
Sonnenuntergang





Rendering Ansicht genehmigter Quergiebel





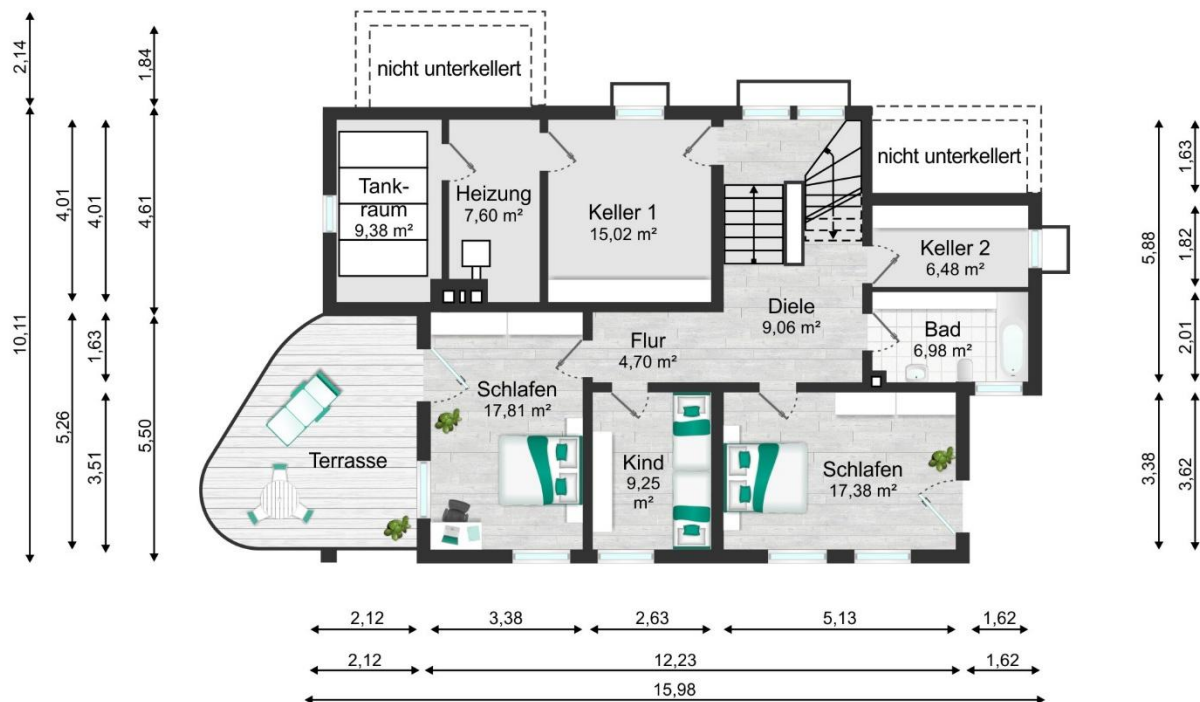
Grundriss OG





Grundriss_EG





Grundriss UG

