



Mehr als eine Wohnung

Ein Wohnumfeld zum Wohlfühlen

Eckdaten

Baujahr:	1987	Keller:	Vorhanden
Zimmer:	2	Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Wohnfläche:	ca. 52,50 m ²	Stellplatzanzahl:	1
Kellerfläche:	ca. 6 m ²	Anzahl Balkone:	1
Denkmalschutz:	Nein	Schlafzimmer:	1
Etage:	1	Vermietet:	Ja
Letzte		Befuerung/Energieträger:	Erdgas
Modernisierung:	2000	Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Zustand:	Gepflegt	Energieeffizienzklasse:	E
Badezimmer:	1	Energiekennwert:	138,5 kWh/(m ² *a)
Qualität der		Fahrzeit Autobahn:	30 min
Ausstattung:	Einfach	Fahrzeit Flughafen:	90 min
Bodenbelag:	Linoleum, Fliesen	Fahrzeit Bahnhof:	5 min
Einbauküche:	Vorhanden	Fußweg öffentl. Verkehr:	5 min
Ausstattung Bad:	Dusche, Fenster	Hausgeld:	285,00 €
Gäste-WC:	Nicht vorhanden	Mieteinnahmen mtl.:	800,00 €
Personenaufzug:	Nicht vorhanden		
		Kaufpreis:	319.000,00 €

Hinweise

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewünschten Inanspruchnahme) zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Makler-courtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) hier jeweils in Höhe von 3% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3,57% des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Immobilien Schliersee eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

Ein Wohnumfeld zum Wohlfühlen

Man spürt sofort den Unterschied: Statt dichter Bebauung erwarten Sie großzügige Freiflächen, viel Grün und ein Wohnumfeld mit Luft zum Leben. Genau diese Qualitäten machen diese gepflegte 2 Zimmer Eigentumswohnung besonders.

In ruhiger Lage, fernab der Hauptstraße und mit schönem Bergblick, verbindet sie ein entspanntes Wohngefühl mit einer durchdachten Raumaufteilung. Der großzügige Eingangsbereich, der helle Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang sowie das gut geschnittene Schlafzimmer sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag. In einer der gefragtesten Wohnlagen des Schlierseer Tals, im beliebten Ortsteil Neuhaus, erwartet Sie diese charmante 2 Zimmer Eigentumswohnung.

Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1987 und ist derzeit vermietet. Dadurch verbindet sie die Vorteile einer sofortigen Kapitalanlage mit der Möglichkeit einer späteren Eigennutzung – und bietet damit ein hohes Maß an Flexibilität für unterschiedliche Wohn- und Anlagekonzepte.

Mit einer Wohnfläche von ca. 52,5 m², einem großzügigen Balkon mit ca. 10 m² sowie einem eigenen Kellerabteil bietet die Immobilie ein attraktives Gesamtpaket. Ein eigener KfzStellplatz sowie die gemeinschaftliche Gartennutzung runden das Angebot ab.



Objektkennung 7087
83727 Schliersee



Ansprechpartner: Christoph Schott
 Telefon: +49 171 1888771
 E-Mail: christoph.schott@immobilien-schliersee.de

Für wen eignet sich diese Immobilie?

Diese Eigentumswohnung ist insbesondere für Kapitalanleger interessant, die in eine wertbeständige Immobilie in einer der beliebtesten Tourismus- und Wohnregionen Oberbayerns investieren möchten. Durch die attraktive Lage sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region bietet die Immobilie eine solide Grundlage für eine langfristige Vermögensanlage. Die bestehende Vermietung ermöglicht einen sofortigen Einstieg mit laufenden Mieteinnahmen. Ebenso bietet die Wohnung eine attraktive Perspektive für Eigennutzer, die später selbst in einer naturnahen und zugleich gut angebundenen Wohnlage leben möchten.



Raumaufteilung

Die ca. 52,5 m² große Wohnung überzeugt durch einen funktionalen und gut durchdachten Grundriss, der alle Wohnbereiche optimal miteinander verbindet.

- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Heller Wohnbereich mit Einbauküche
- Separates Schlafzimmer mit angenehmer Raumgröße
- Direkter Zugang zum großzügigen Balkon (ca. 10 m²) von Wohnbereich und Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, WC und Fenster
- Eigenes Kellerabteil (ca. 6 m²)

Die großen Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen schönen Platz, um den Blick auf die umliegenden Berge und die naturnahe Umgebung von Schliersee Neuhaus zu genießen.

Besonderheiten

- begehrte Wohnlage in Schliersee Neuhaus
- gute Anbindung an Bahn und Autobahn
- hoher Freizeit- und Erholungswert
- Kaltmiete: 800 €
- Hausgeld: 285 €
- gepflegtes Mehrfamilienhaus



Ausstattung

- Baujahr 1987
- Ca. 52,5 m² Wohnfläche
- Modernisierung im Jahr 2000
- 1. Obergeschoss
- 2 Zimmer
- Großzügiger Balkon (ca. 10 m²)
- Schöner Bergblick
- Einbauküche vorhanden
- Tageslichtbad mit Dusche
- Bodenbeläge aus Linoleum und Fliesen
- Eigenes Kellerabteil (ca. 6 m²)
- Eigener Kfz-Stellplatz im Freien
- Gemeinschaftsgarten
- Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Fahrradkeller
- Gepflegter Gesamtzustand





Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich im beliebten Ortsteil Neuhaus der Gemeinde Schliersee.

Neuhaus zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im bayerischen Oberland und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Ärzte sowie der Bahnhof sind bequem erreichbar. Die Bayerische Regiobahn mit eigener Haltestelle in Fischhausen Neuhaus verbindet Schliersee regelmäßig mit Miesbach und München. Die umliegende Bergwelt, der Schliersee, der Spitzingsee sowie zahlreiche Wander- und Radwege bieten einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Im Winter befinden sich Langlaufloipen und zwei Skigebiete in unmittelbarer Umgebung.

Abseits vom Touristenrummel, aber gerade 2 Autominuten vom Südufer des Sees entfernt, bietet Schliersee/Neuhaus die ideale Kombination von ruhigem, idyllischem Wohnen einerseits und Flair eines typisch oberbayerischen Erholungsortes andererseits. Ein moderner und neu eröffneter Rewe Supermarkt, der Bahnhof (mit Anschluss nach München im Stundentakt), die Grund- u. Mittelschule, der Kindergarten, Spielplatz, Ärzte und Kirchen sind im Ort vorhanden. Die weiterführenden Schulen in der ca. 10 km entfernten Kreisstadt Miesbach sind per Bahn- u. Bus leicht zu erreichen.

Ein Sportzentrum mit Turnhalle für den Breiten-sport ergänzt das vielseitige Freizeitangebot. In nur wenigen Autominuten gelangt man in die wunderschönen Wander- u. Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld sowie in die Erholungsorte Bayrischzell und Fischbachau.

Mit Bus und Bahn sowie durch die Autobahn-zubringer Irschenberg und Weyarn besteht eine gute Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt München (ca. 60 km) oder in Richtung Salzburg.

Besonders hervorzuheben ist das Kurzentrum „Vitalwelt“ in Schliersee mit Hallenbad, exklusiver Sauna und Wellnesslandschaft, Fitnessstudio, Osteopathie und Gastronomie direkt am See. Der Schliersee gehört zu den höchst begehrten Wohnlagen südlich von München. Eine idyllische Atmosphäre in herrlicher Natur verleiht dem Gebiet seinen einzigartigen Charakter: umgeben von grünen Tälern und bewaldeten Bergen ist Schliersee ein anerkannter Luftkurort und Wintersportplatz. Er befindet sich 784 m über dem Meer und hat rund 7000 Einwohner. Schliersee ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge und bietet im Sommer und Winter viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie weitere touristische Highlights. Ob Lust auf Kultur, Natur und OutdoorSport oder Erholung – Die Ferienregion Schliersee lässt keine Wünsche offen.

Grundriss



1. OG





Sonstiges

Bitte beachten: Anfragen / Informationen

Erstanfragen bitte ausschließlich per E-Mail, danke!
Bitte haben Sie Verständnis, dass nur schriftliche 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. © FLOWFACT GmbH

Die textlichen Inhalte wurden teilweise durch KI generiert und individuell angepasst.

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 ausdrücklich 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.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Ehrliche Beratung, realistische Einschätzung und **PLUS**-Service für eine erfolgreiche Vermarktung

- ⊕ **Kostenlose Objektanalyse & Beratung der Verkaufsoptionen**
- ⊕ **Objektpflege & Renovierungen**
- ⊕ **30 Jahre Erfahrung im Oberland**

Melden
Sie sich jetzt!



Immobilien Schliersee Plus

Ihre Ansprechpartner

Seit über 30 Jahren ist Immobilien Schliersee als Makler vor Ort etabliert. Wir kennen die Region und stehen für eine seriöse, faire Immobilienvermittlung.

Gemeinsam sorgen wir dafür, dass Altbewährtes erhalten bleibt und gleichzeitig Raum für neue Ideen entsteht. Wie zum Beispiel unser Plus-Service rund um Objektvorbereitung und persönliche Begleitung.

Unser Ansporn ist, dass Sie am Ende sagen: „Das war es wert.“ Immobilien Schliersee soll für Sie nicht irgendein Makler sein, sondern eine Entscheidung, hinter der Sie stehen können.

Ansprechpartner: Christoph Schott
Miesbacher Str. 18a, 83727 Schliersee
Telefon: +49 171 1888771
E-Mail: christoph.schott@immobilien-schliersee.de

