



Modernes Wohnen im Loftdesign

Mit unverbaubarem Blick ins Grüne

Eckdaten

Baujahr:	1973	Bodenbelag:	Laminat, Vinyl
Zimmer:	2 + Bad	Einbauküche:	Vorhanden
Wohnfläche:	ca. 105,00 m ²	Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung	Balkon:	Vorhanden
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Balkone:	1
Etage:	DG	Schlafzimmer:	1
Letzte Modernisierung:	2017	Befuerung/Energieträger:	Heizöl
Zustand:	Modernisiert	Energieausweis:	Vorhanden
Badezimmer:	1	Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Alt/Neubau:	Altbau	Energieeffizienzklasse:	F
Qualität der Ausstattung:	Gehoben	Energiekennwert:	166 kWh/(m ² *a)
		Hausgeld:	424,00 €

Kaufpreis: 545.000,00 €

Hinweise

Käuferprovision

Provisionsfrei

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision.
Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Objektkennung 2133
83727 Schliersee



Objektbeschreibung

Mit unverbaubarem Blick ins Grüne

Hier wohnen Sie nicht einfach – Sie genießen jeden Tag ein besonderes Wohngefühl. Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit genehmigter Ausbaureserve (ca. 10 m² zusätzliche Wohnfläche) verbindet modernes Loft-Flair mit einer traumhaften Naturlage am Ortsrand von Schliersee. Lichtdurchflutete Räume, sichtbare Dachbalken und der unverbaubare Blick ins Grüne schaffen ein Wohnambiente, das Offenheit, Ruhe und Behaglichkeit auf einzigartige Weise vereint.

Beschreibung:

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und ihr modernes Loft-Design, welches durch Sichtbalken gekennzeichnet ist und wurde im Jahr 2017 renoviert und teilweise umgebaut. Die offen gestaltete Küche bildet das Herzstück der Wohnung und geht harmonisch in den Wohnbereich über. Die großzügige Kochinsel lädt zum gemeinsamen Kochen und geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Hochwertige Bosch-Elektrogeräte runden die moderne Ausstattung ab.

Das großzügige Tageslichtbad ist direkt vom Schlafzimmer aus erreichbar und bietet dadurch zusätzlichen Wohnkomfort. Neben einer Eckbadewanne stehen eine separate Dusche sowie ein Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Die hohen Decken mit den sichtbaren Dachbalken verleihen den Wohnräumen einen unverwechselbaren Loft Charakter. Zahlreiche Dachflächenfenster sorgen den ganzen Tag über für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Clever integrierte Stauraumlösungen in den Dachschrägen nutzen den vorhandenen Platz optimal.

Außenbereich:

Der 2022 neu gestaltete Nord/Ost-Balkon eröffnet einen unverbaubaren Blick in die umliegende Natur. Ob der erste Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein beim Sonnenuntergang – dieser Platz wird schnell zum Lieblingsort der Wohnung.

Ausbaumöglichkeiten:

Ein besonderes Highlight ist die bereits genehmigte Erweiterungsmöglichkeit: Durch den Einbau eines großzügigen Quergiebels mit einer ca. 6 Meter breiten Fensterfront und zusätzlichem Balkon kann die Wohnfläche um rund 10 m² erweitert werden. Dadurch entstehen noch mehr Licht, Raum und eröffnet einen herrlichen Ausblick auf die Abendstimmung.

Besonderheiten:

Ein zusätzlicher Kaminanschluss gibt die Möglichkeit, eine gemütliche Feuerstelle einzurichten. Das Haus umfasst lediglich zwei Wohneinheiten und bietet dadurch ein besonders ruhiges Wohnumfeld. Ein großer Vorteil für den neuen Eigentümer: Die Heizungsanlage wurde erst im Juni 2025 vollständig erneuert. Hier besteht auf Jahre hinaus kein unmittelbarer Investitionsbedarf.

Fazit:

Diese Wohnung ist mehr als nur eine Immobilie – sie bietet ein besonderes Lebensgefühl. Wer modernes Loft-Ambiente, viel Licht, Ruhe und einen unverbaubaren Blick ins Grüne schätzt, findet hier ein Zuhause mit außergewöhnlichem Charakter. Die großzügige Raumgestaltung auf ca. 105 m² schafft ein einzigartiges Wohngefühl und richtet sich vor allem an Singles oder Paare, die das Besondere suchen. Das bewusst offen gestaltete Wohnkonzept setzt auf Weite und Großzügigkeit statt auf eine klassische Zimmereinteilung und spricht Menschen an, die eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre schätzen. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einem Haus mit nur zwei Wohneinheiten und der genehmigten Ausbaureserve macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit in Schliersee.

Hinweis zum Energieausweis:

Die im Energieausweis ausgewiesenen energetischen Kennwerte basieren noch auf der vor der Erneuerung im Juni 2025 vorhandenen Heizungsanlage und berücksichtigen die neue Heiztechnik daher noch nicht.



Ansprechpartnerin: Eveline Oetzel
 Telefon: +49 171 1767986
 E-Mail: oetzel@immobilien-schliersee.de



Objektdetails

- Typ: Eigentumswohnung
- Baujahr: 1974, umfassend renoviert und umgebaut 2017
- Wohnfläche: ca. 105 m²
- Zimmer: 2
- Badezimmer: 1 mit Eckbadewanne, Dusche, WC, WM-Anschluss u. Fenster (1997)
- Küche: offene Küche mit Kochinsel und Bar
- Balkon: Nord/OstBalkon (2022)
- Heizungsanlage: Öl-Brennwertkessel, erneuert Juni 2025
- Dach: neu gedämmt und gedeckt 2005
- Garage: kann angemietet werden
- Ausbau: genehmigter Bauplan für Quergiebel



Ausstattung

- Loft-Optik mit sichtbaren Balken und großzügigen, offenen Räumen
- Einbauküche mit Kochinsel, Bar und Bosch-Elektrogeräten (2017)
- Nord-Ost Balkon mit unverbaubarem Grünblick (2022)
- Großzügiges Bad mit Eck-Badewanne, Dusche, WC und WM-Anschluss
- Stauraum in den Dachschrägen
- Zugang über Podest über dem Carport
- Öl-Brennwert-Heizungsanlage (erneuert Juni 2025), Öl-Lagerung im Erdtank
- Kaminanschluss vorhanden
- Große Garage kann angemietet werden (derzeit für mtl. 85€)
- Dach neu gedämmt und gedeckt (2005)
- nur zwei Wohneinheiten im Haus
- sehr geringe Bewohnerzahl
- großzügige Raumhöhe
- genehmigte Ausbaureserve
- ruhige Ortsrandlage
- provisionsfreier Erwerb





Lagebeschreibung

Im Voralpenland und mitten im schönen Oberbayern liegt diese malerische Ferienregion, die mit einem besonderen Zauber besticht. Der Schliersee gehört zu den höchst begehrten Wohnlagen südlich von München. Eine idyllische Atmosphäre in herrlicher Natur verleiht dem Gebiet rund um den Schliersee seinen einzigartigen Charakter:

Umgeben von grünen Tälern und bewaldeten Bergen ist Schliersee ein anerkannter Luftkurort und Wintersportplatz. Er befindet sich 784m 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.

Geschäfte, Ärzte sowie vielfältige Gastronomie sind im Ortskern vorhanden. Besonders hervorzuheben ist das Kurzentrum „Vitalwelt“ mit Hallenbad, exklusiver Sauna- und Wellnesslandschaft, Fitnessstudio, Osteopathie und Gastronomie – direkt am See mit Blick auf die umliegenden Berge. Die Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld sind in unmittelbarer Nähe, auch Golfplätze sind in Kürze erreichbar. Die Orte Bayrischzell und Spitzingsee sind mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen. Der Tegernsee befindet sich in rund 15km Entfernung.

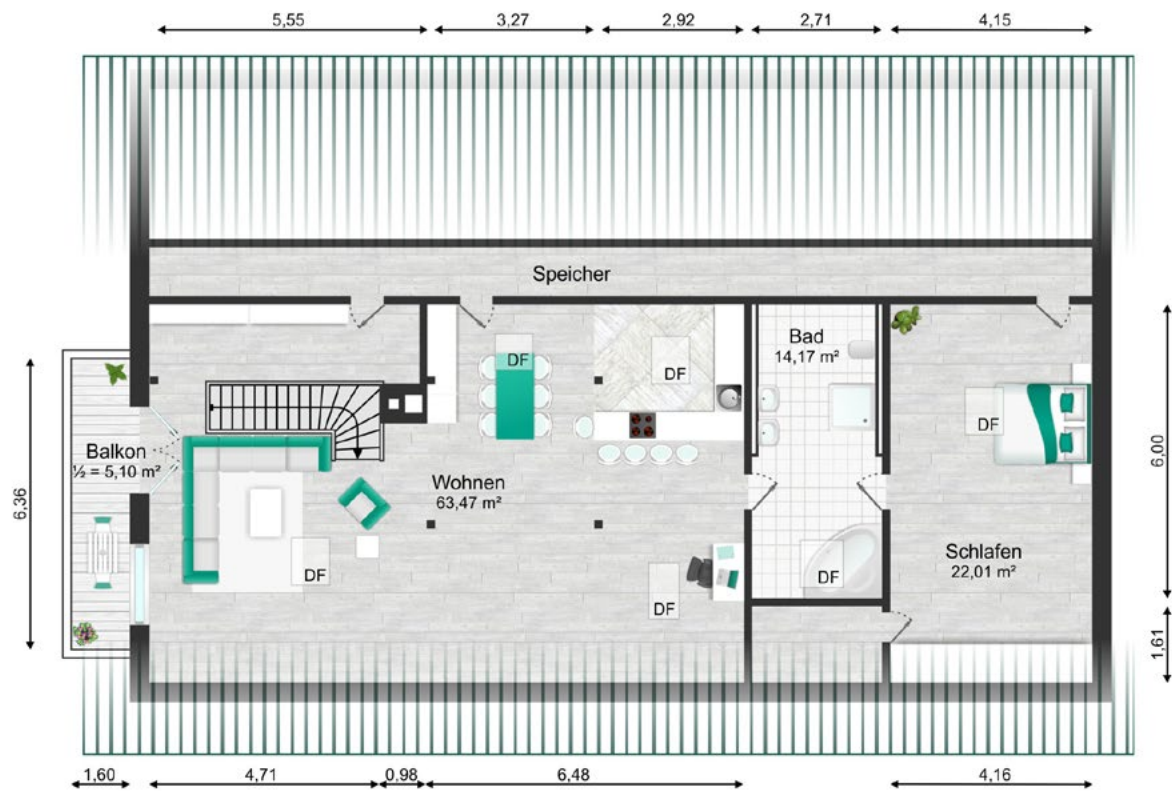
Mit Bus und Bahn sowie durch die Autobahnzubringer Irschenberg und Weyarn besteht eine gute Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt München (ca. 60 km) oder in Richtung Salzburg. Kalkgraben ist ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Schliersee. Er bietet eine idyllische Umgebung, die durch ihre natürliche Schönheit und ruhige Atmosphäre besticht.

Die umliegenden Wiesen und Wälder laden zur Erholung und zu Aktivitäten in der Natur ein. Aufgrund der Nähe zum Schliersee ist Kalkgraben auch ein beliebter Ausgangspunkt für Wanderungen und Fahrradtouren.

Die Anbindung an das Zentrum von Schliersee, das mit seinen Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten schnell erreichbar ist, macht Kalkgraben zu einem attraktiven Wohnort.

Insgesamt zeichnet sich Kalkgraben durch seine ruhige, naturnahe Lage aus, wodurch es ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende und Naturliebhaber ist.

Grundriss







Vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.
Keine Käuferprovision



Sonstiges

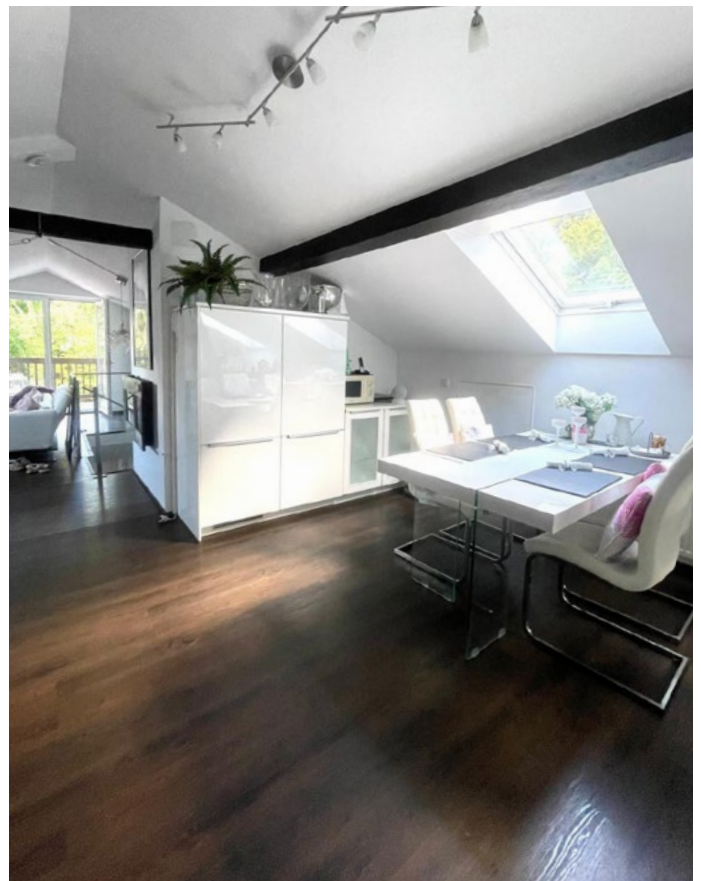
Bitte beachten: Anfragen / Informationen

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.



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.

Ansprechpartnerin: Eveline Oetzel
Miesbacher Str. 18a, 83727 Schliersee
Telefon: +49 171 1767986
E-Mail: oetzel@immobilien-schliersee.de

