

Ein außergewöhnliches Zuhause
Loft-Atmosphäre mit Ausbaupotenzial



Objektkennung 2133
83727 Schliersee

Immobilien Schliersee
Miesbacher Str. 18a, 83727 Schliersee



Eckdaten

Baujahr:	1973
Zimmer:	2 + Bad
Wohnfläche:	ca. 105,00 m²
Grundfläche:	ca. 141m²
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung
Etage:	DG
Letzte Modernisierung:	2017
Zustand:	Modernisiert
Anzahl Badezimmer:	1
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Laminat, Vinyl

Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Anzahl Schlafzimmer:	1
Befuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Energiekennwert:	166 kWh/(m ² *a)
Hausgeld:	424,00 €
Kaufpreis:	545.000,00 €

Hinweis zum Energieausweis:

Die im Energieausweis ausgewiesenen energetischen Kennwerte beziehen sich auf die Heizungsanlage, die bis zu deren Erneuerung im Juni 2025 in Betrieb war. Die im Juni 2025 installierte neue Heiztechnik ist in den ausgewiesenen Werten noch nicht berücksichtigt.

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.



Objektbeschreibung

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.

Objektbeschreibung:

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 Quergiebel mit einer 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. 141 m² Grundfläche 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 Zimmerteilung 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.

Vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

-----**K E I N E Käuferprovision**-----

Ausstattung

Besondere Merkmale und 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

Objektdetails

- Typ: Eigentumswohnung
- Baujahr: 1974, umfassend renoviert und umgebaut 2017
- Wohnfläche: ca. 105 m²
- Grundfläche: ca. 141 m² bis unter die Dachschrägen
- Zimmer: 2
- Badezimmer: 1 mit Eckbadewanne, Dusche, WC, WM-Anschluss u. Fenster (1997)
- Küche: offene Küche mit Kochinsel und Bar
- Balkon: Nord/Ost-Balkon (2022)
- Heizungsanlage: Öl-Brennwertkessel, erneuert Juni 2025
- Dach: neu gedämmt und gedeckt 2005
- Garage: kann angemietet werden
- Ausbau: genehmigter Bauplan für Quergiebel

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 Outdoor-Sport 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.



Bar



Bar



Küche2



Leuchter



Tresen



Wo.Zi.



Wo.Zi.1



Wo.Zi.2



Balkon1



Balkon2



Balkon_beleuchtet



Blick vom Balkon



Am Ortsrand im Grünen



Schlafzimmer





Badezimmer



