

Der schönste Blick zur Brecherspitze:  
Premium-Landhaus in  
Schliersee-Neuhaus  
- ökologisches Juwel



7413

83727 Schliersee / Neuhaus  
Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>PLZ</b>	83727
<b>Ort</b>	Schliersee / Neuhaus
<b>Wohnfläche</b>	ca. 210 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 472 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Käufer-/Mieterprovision</b>	1,79% inklusive 19% Umsatzsteuer
<b>Baujahr</b>	2023
<b>Befeuerung</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Etagenzahl</b>	3
<b>Stellplätze</b>	2 Freiplätze 1 Garage à 40.000,00 € (Kauf)
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Bauweise</b>	Holz
<b>Küche</b>	offene Küche
<b>Ansprechpartner</b>	Herr Michael Kneissl  DALEXIS IMMOBILIEN Hirtenweg 6 82031 Grünwald Tel.: 0800.3253947 Mobil: +49.171.7333993 Fax: +49.89.20072899 E-Mail: <a href="mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de">m.kneissl@dalexis-immobilien.de</a> Homepage: <a href="http://www.dalexis-immobilien.de">www.dalexis-immobilien.de</a>

## Beschreibung PORTAL

Exklusive Landhausvilla im Premiumsegment in Schliersee-Neuhaus  
- Beeindruckender Bergpanoramablick

Wir präsentieren Ihnen in exklusiver Beauftragung eine außergewöhnliche Gelegenheit in Schliersee-Neuhaus.

Die neu entstehende Einfamilien-Landhausvilla befindet sich in einem gewachsenen, attraktiven und sehr familienfreundlichen Wohngebiet in äußerst ruhiger Lage.

Sie leben auf zwei vollen Etagen sowie einem exklusiven Souterrain.

Das ca. 472 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Ihnen einen beeindruckenden Bergpanoramablick zum Spitzingseegebiet und der Brecherspitz im Süden und der Anklspitz im Westen.

Die Ausrichtung nach Südwesten verspricht Ihnen viele sonnige Stunden. Durch den Geländeverlauf der westlichen Bergkette erfreuen Sie sich über viel Sonne bis zum Abend.

Ein renommiertes Architekten-Team schuf ein wahres architektonisches, wie auch ökologisches Juwel.

Der Baustoff Holz steht für ein gesundes Wohn- und Raumklima. Ein modernes Luft-Wärmepumpensystem mit Pufferspeicher und PV-Anlage bietet eine hohe Energieeffizienz und leistet somit einen Beitrag zum umweltbewussten Heizen.

Die bauliche Umsetzung erfolgt durch die Nr. 1 im ästhetischen und ökologischen Holzrahmenbau im Oberland.

Zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume stehen Ihnen zwei Vollgeschosse, sowie das sehr gut belichtete Souterrain in Wohnraumqualität mit einem großen Hobbyraum (Fitness/Gäste/Büro) und dem optionalen SPA-Bereich mit einer Sauna und einer Wellness-Dusche zur Verfügung.

Die attraktive Aufteilung und der offene Dachstuhl mit optionaler Weißtannenverkleidung (Sonderwunsch) verleihen dem Haus ein ganz besonderes Raumgefühl.

Durch das wohldurchdachte bauliche Konzept, die exponierte Lage, sowie die

hochwertige Ausstattung zählt dieses Projekt zum absoluten Premiumsegment.

Im Angebot sind bereits drei Außenstellplätze inkludiert. Die als Sonderwunsch zu errichtende Einzelgarage mit geschindelter Fassade samt zweier Außenstellplätze rundet das Angebot gelungen ab.

## Ausstattung PORTAL

Exklusive Landhausvilla im Premiumsegment in Schliersee-Neuhaus

- Beeindruckender Bergpanoramablick
- Ausblick in Richtung Wendelstein, zum Jägerkamp und zur Brecherspitze
- Ausführung als ökologisch hochwertiger Holzrahmenbau mit Holzfaserdämmung
- Höchste Qualität garantiert durch die Nr. 1 im ökologischen Holzrahmenbau
- Verwendung regionaler Materialien ohne Einsatz von Bauchemie
- Sonnige Süd-Terrasse mit großem Südwestgarten
- Schlüsselfertiger Erwerb / Geplante Fertigstellung im Frühjahr 2025
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 435 m<sup>2</sup> Fläche (zuzüglich ca. 37 m<sup>2</sup> anteiliger Zufahrtsfläche)
- Wohnfläche ca. 210 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer / 3 Schlafzimmer möglich
- 2 Badezimmer plus Gäste-WC
- Exklusiver wohnraumähnlich ausgebauter Bereich im Souterrain
- Niedrigenergie- & KfW-Effizienzhaus 40 / A+ 15,9 kWh/(m<sup>2</sup>.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

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Hobbyraum im Souterrain für Fitness / Gäste / Homeoffice

- Sonderwunsch: SPA-Bereich mit Sauna und Wellness-Dusche im Souterrain
- Drei Außenstellplätze sind im Kaufpreis inkludiert
- Sonderwunsch: Komfortable Einzelgarage für 40.000,-
- Leerrohre für die Errichtung einer E- Ladestation
- Moderne Luft-Wärmepumpe
- Pufferspeicher und Photovoltaik-Anlage
- Frischwasserstation, Lüftungsanlage
- Sonderwunsch: Exklusive Lichttechnik von Georg Bechter

## Lage PORTAL

### Schliersee-Neuhaus

- Attraktive, ruhige Wohnlage mit phantastischem Bergpanoramablick
- Ausblick zum Jägerkam und zur Brecherspitze
- Sonnige Ausrichtung mit Westsonne bis in die Abendstunden
- Verkehrsgünstig gelegen
- A8 Weyarn in 20 Fahrminuten erreichbar
- BRB-Anschluss fußläufig erreichbar / Fahrzeit zum Münchner Hauptbahnhof = 60 Minuten
- Sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

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 sonnigen, 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.

## Objekttitel

Der schönste Blick zur Brecherspitze:  
Premium-Landhaus in Schliersee-Neuhaus  
- ökologisches Juwel

**Ihr Ansprechpartner**

Herr Michael Kneissl  
DALEXIS IMMOBILIEN

Hirtenweg 6

82031 Grünwald

Tel.: 0800.3253947

Fax.: +49.89.20072899

Mobil: +49.171.7333993

Homepage: [www.dalexis-immobilien.de](http://www.dalexis-immobilien.de)

E-Mail: [m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

DALEXIS Immobilien hat sich auf die Vermarktung von Wohnimmobilien für den Kapitalanleger und den Eigennutzer und die Vermietung spezialisiert.

DALEXIS Immobilien bietet mit der langjährigen Erfahrung seiner Experten optimale Voraussetzungen, um den höchsten Anforderungen an eine zielgerichtete Planung für Ihr Vorhaben gerecht werden zu können.

Das DALEXIS Immobilienteam besteht aus zahlreichen Spezialisten mit langjähriger Reputation in der Immobilienbranche.

Diese Objektbeschreibung wurde aufgrund von Angaben des Verkäufers erstellt. Der Makler hat diese Information soweit möglich überprüft, übernimmt aber für deren Richtigkeit aber keine Haftung. Flächenangaben sind ca. Angaben. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### 1. Maklervertrag

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme der Verhandlungen mit dem Verkäufer/Vermieter aufgrund des beiliegenden Angebotes kommt der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten/ Mietinteressenten zu den nachfolgenden Bestimmungen zustande.

### 2. Angebot

Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe des Angebotes/ der Information ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Unbefugte Weitergabe löst nach der Rechtsprechung hierzu, einen Schadenersatz aus.

### 3. Vorkennntnis

Ist die vom Makler nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages dem Empfänger bereits bekannt, erklärt er das dem Makler innerhalb einer Frist von 5 Tagen und führt den Nachweis, woher seine Kenntnis stammt. Spätere Widersprüche braucht der Makler nicht gegen sich gelten zu lassen.

### 4. Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages provisiionspflichtig tätig zu werden.



## 5. Provision

Unsere Angebote sind grundsätzlich provisionspflichtig. Die Höhe der Provision entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Angebot.