Schliersee

Für Freigeister und Ästheten: Wohnen, wo Räume Geschichten erzählen- Dachgeschoss-Balkon-Wohnung

Property ID: 24046016

www.von-poll.de

PURCHASE PRICE: 1.074.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136,7 m^2 • ROOMS: 3

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

At a glance

Property ID	24046016
Living Space	ca. 136,7 m²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2021
Type of parking	2 x Underground car park, 28000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.074.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	28.01.2030
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	51.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

The property

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

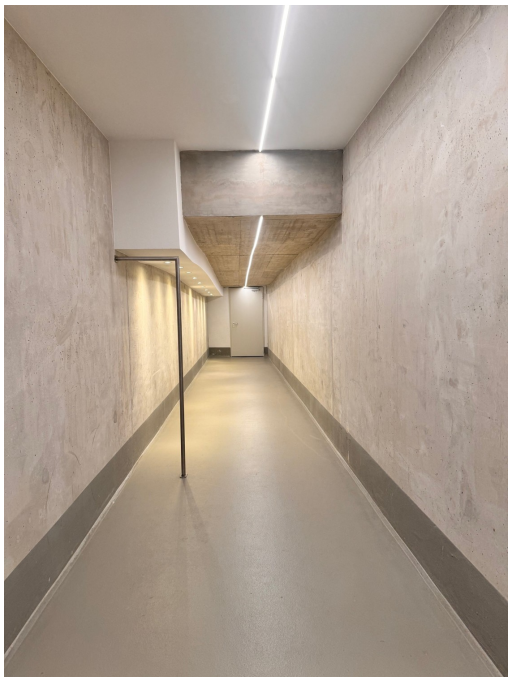
The property

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

The property

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

The property



Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

The property

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

The property

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

The property

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

A first impression

Für Freigeister und Ästheten: Wohnen, wo Räume Geschichten erzählen

Willkommen in einer Dachgeschosswohnung, die sich jeder Norm entzieht – für Menschen, die Architektur fühlen, nicht nur bewohnen.
Hier erwarten Sie keine gewöhnlichen vier Wände, sondern ein Spiel aus Licht, Volumen und Eleganz auf etwa 137 m², geschaffen für Paare oder kleine Familien mit Sinn für das Außergewöhnliche.

Offene Flächen, kühne Perspektiven, verschlungene Wege zwischen Alltag und Traum – und über allem der Klang von Flussvögeln und das leise Wispern eines idyllischen Gartens. Diese Wohnung lädt nicht nur zum Wohnen ein – sie inspiriert.

Das weitläufige Wohnzimmer öffnet sich in schwungvollen Linien zum großzügigen Balkon, wo Weite und Ruhe zu Ihren ständigen Begleitern werden. Zwei Schlafzimmer – Rückzugsorte voller Charakter – bieten Freiraum für Ihre Ideen.

Die Bäder? Echte Wohlfühloasen. Eines davon schenkt Ihnen das seltene Vergnügen, beim Baden den freien Himmel zu betrachten – als würde die Natur selbst Teil Ihres Zuhauses sein. Hochwertige Materialien und liebevolle Details heben jeden Tag auf ein neues Niveau.

Die offene Küche – ein Treffpunkt für Kreativität und Genuss – schließt sich organisch an den Essbereich an. Dach-und große Fensterfronten holen das Licht ins Herz der Wohnung und lassen drinnen wie draußen verschmelzen.

Zwei Tiefgaragenstellplätze, ein eigener geräumige Kellerraum und ein Fahrradraum bieten praktischen Komfort, ohne den Zauber dieses Ortes zu stören.

Die Versorgung durch moderne erneuerbare Energien schont nicht nur Ressourcen, sondern auch Ihr Gewissen.

Fazit:
Wer das Gewöhnliche sucht, wird hier nicht glücklich.
Wer das Einzigartige liebt, hat sein Zuhause gefunden.

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

Details of amenities

- Dachgeschosswohnung ca. 136,7 m² Wohnfläche
- Gehobene Ausstattung, neuwertiger Zustand
- Umweltfreundliche Heizung durch Fernwärme-Blockheizkraftwerk
- Fußbodenheizung
- 3 Zimmer: 2 Schlafzimmer, großes Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Offene Küche mit modernen Elektrogeräten und Essbereich
- 2 Bäder:

Bad 1: Badewanne (mit Himmelsblick) und Dusche
Bad 2: Dusche, Waschmaschinenanschluss

- Großzügiger Balkon, ideal für Entspannung und Sonnenstunden im Sommer
- bequemer Lift von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- 2 Tiefgaragenstellplätze (je 28.000€)
- Eigener Kellerraum,
- Fahrradraum
- Große Fensterfronten für viel Tageslicht und Balkonzugang
- Dachflächenfenster für optimale Belichtung
- Modern gestaltete Wohnanlage
- Besucherparkplätze

Komfortables Wohnen für Single, Paare & kleine Familien
Diese Wohnung bietet sich ideal als Hauptwohnsitz an und eignet sich hervorragend für eine langfristige Nutzung.

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

All about the location

Wohnen am Laubenbach in Schliersee – Naturidylle und perfekte Anbindung für höchste Lebensqualität

Das charmante Wohngebiet am Laubenbach in Schliersee vereint die ruhige Schönheit der bayerischen Alpen mit der praktischen Infrastruktur, die modernes Wohnen erfordert. Eingebettet in die malerische Landschaft zwischen Bergen, Wiesen und dem glasklaren Schliersee bietet diese Lage eine einzigartige Kombination aus Naturnähe und Annehmlichkeiten.

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte ist diese Umgebung ein echtes Paradies. Von hier aus sind Wanderwege, Mountainbike-Routen und im Winter die besten Skigebiete nur wenige Minuten entfernt. Im Sommer lädt der Schliersee zum Schwimmen, Segeln oder entspannten Picknicken ein, während die umliegenden Berge Wanderfreunde und Skifahrer gleichermaßen begeistern.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist die Infrastruktur hervorragend ausgebaut. Der Ortskern von Schliersee mit seinen Supermärkten, Bäckereien, Cafés und Restaurants ist nur einen Katzensprung entfernt. Auch Familien finden hier alles, was sie brauchen: Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind leicht erreichbar. Zudem sorgen Ärzte und Apotheken in der Umgebung für eine gute medizinische Versorgung.

Mit einer guten Anbindung an die B 307 und den öffentlichen Nahverkehr ist Schliersee nicht nur für Ruhesuchende, sondern auch für Pendler attraktiv. Der Bahnhof Schliersee verbindet die Region direkt mit München und weiteren Städten in der Umgebung. So genießen Sie die Natur der Alpen und haben gleichzeitig den Anschluss an das Münchner Stadtleben – ideal für Menschen, die beides schätzen.

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.1.2030.
Endenergiebedarf beträgt 51.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin von Holdt

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern
Tel.: +49 8022 - 70 411 0
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com