

Exposé

Doppelhaushälfte in Schliersee

Hochwertige Landhaushälfte im Alpenidyll am Schliersee



Objekt-Nr. OM-458507

Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.100 € + NK**

83727 Schliersee
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	451,00 m ²	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	171,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	85,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Carports	1
Nebenkosten	260 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	9.300 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2019 erbaute Doppelhaushälfte verbindet traditionellen alpenländischen Charme mit hochwertiger, moderner Bauweise. In enger Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben entstanden, überzeugt die Immobilie durch ihre erstklassige Qualität, natürliche Materialien und ein stilvolles Erscheinungsbild.

Großzügige Wohnflächen, helle Räume und große Fensterfronten schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit traumhaftem Blick auf die umliegende Bergwelt. Der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Südterrasse bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Platz für Familie und Gäste. Ein Anschluss für einen Kachelofen sorgt zusätzlich für gemütliche Atmosphäre.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und Genießen der Natur ein. Ob als Rückzugsort, Spielfläche oder für gesellige Sommerabende – hier genießen Sie Wohnen inmitten der Alpenlandschaft.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage in Neuhaus bei Schliersee. Der Schliersee liegt nur ca. 1,5 km entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Wassersport und Spaziergänge am Seeufer. Wander- und Bergliebhaber profitieren von der direkten Nähe zu den Bergen Wendelstein, Brecherspitz und Breitenstein. Im Winter erreichen Sie das Skigebiet Spitzingsee in wenigen Minuten.

Dank der guten Anbindung an München – sowohl mit dem Auto als auch per BRB-Bahnverbindung – eignet sich die Immobilie ideal für Pendler und Homeoffice-Nutzer, die naturnah wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten.

Ausstattung

***Die abgebildete Küche kann vom jetzigen Mieter abgelöst werden

Erdgeschoss

- * Windfang, Garderobe und Flur
- * Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 46 m²
- * Zugang zur sonnigen Südterrasse
- * Offene Küche mit separater Speisekammer
- * Hochwertiger Eichenparkettboden im Wohnbereich
- * Anschlussmöglichkeit für Kachelofen
- * Elektrische Rollläden im Erdgeschoss

Obergeschoss

- * Modernes Badezimmer mit Badewanne, schwellenloser Dusche und WC
- * Elternschlafzimmer mit Fenstern nach Osten und Norden
- * Zwei helle Kinderzimmer mit Zugang zum Südbalkon
- * Hochwertige Eichenparkettböden

Dachgeschoss (ausgebaut)

- * Großzügiger Studio-/Wohnbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

(Wohnen, Büro oder Gästebereich)

- * Zusätzliches Badezimmer mit Dusche und WC

* Dachfenster sowie große Türelemente sorgen für viel Tageslicht

Untergeschoss

* Beheizter Kellerbereich mit Fußbodenheizung

* Hobbyraum mit Eiche-Optik-Vinylboden

* Abstellkeller und Waschraum

* Technik- und Heizungsraum

Außenbereich

* Sonniger Garten mit viel Platz zur Erholung

* Südterrasse und Südbalkon

* Traumhafter Bergblick in ruhiger Umgebung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

KFZ

1 Einzelgarage (Anschlussmöglichkeit Ladestation für E-Auto)

1 Carportstellplatz (Anschlussmöglichkeit Ladestation für E-Auto)

1 Besucher Stellplatz

MIETDAUER

Die Mindestmietdauer beträgt mindestens 3 Jahre

FERNSEHEN

SAT-Anlage vorhanden. Im Wohnzimmer, jedem Schlaf -und Kinderzimmer, Dachgeschoss (2 TV Dosen) und Hobbyraum (2 TV Dosen)

TELEFONANSCHLUSS (Internet)

Im Wohnzimmer, jedem Schlaf -und Kinderzimmer, Dachgeschoss

(2 Telefon Dosen) und Hobbyraum (2 Telefon Dosen)

Lage

Neuhaus bei Schliersee zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im bayerischen Alpenraum und vereint Ruhe, Natur und hervorragende Infrastruktur.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße mit herrlichem Blick auf Wendelstein, Brecherspitz und Breitenstein. Die Ortsmitte von Neuhaus mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie bequem in wenigen Gehminuten. Ein Supermarkt befindet sich fußläufig 5min vom Haus.

Der BRB-Bahnhof liegt nur ca. 1.000 Meter entfernt und ermöglicht eine komfortable Verbindung nach München in etwa einer Stunde Fahrzeit. Damit verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit der Landeshauptstadt.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Ansicht mit Garage/Carport

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Hauseingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus



DG Wendelstein/Breitenstein

Exposé - Galerie



Küche



Garten Blick Brecherspitz

Exposé - Galerie



WC EG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Ebene Regendusche Bad 1.OG



SZ Südbalkon mit Bergblick

Exposé - Galerie



Flur 1. OG mit drei SZ



DG Studio



DG Studio Balkon Bergblick

Exposé - Galerie

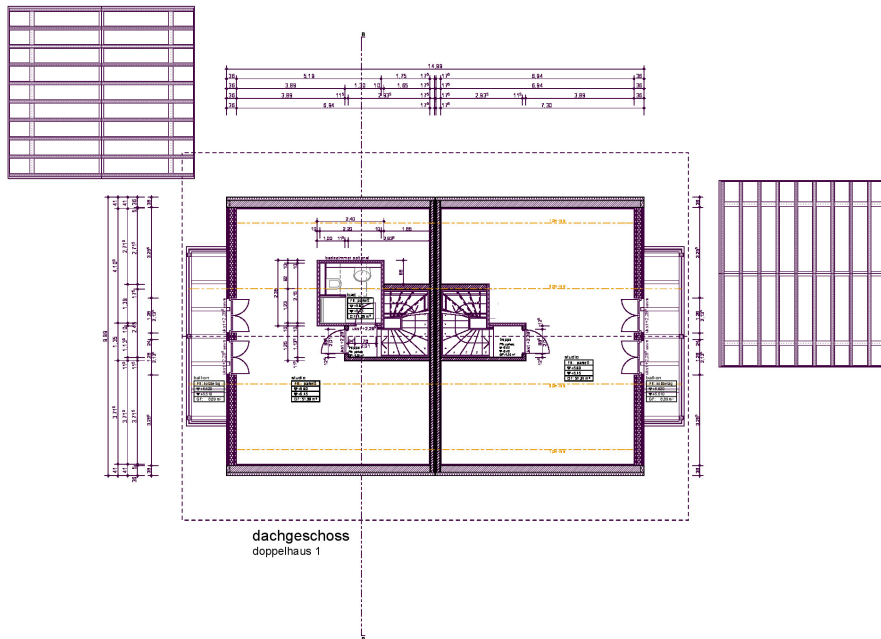


DG Bad mit Dusche



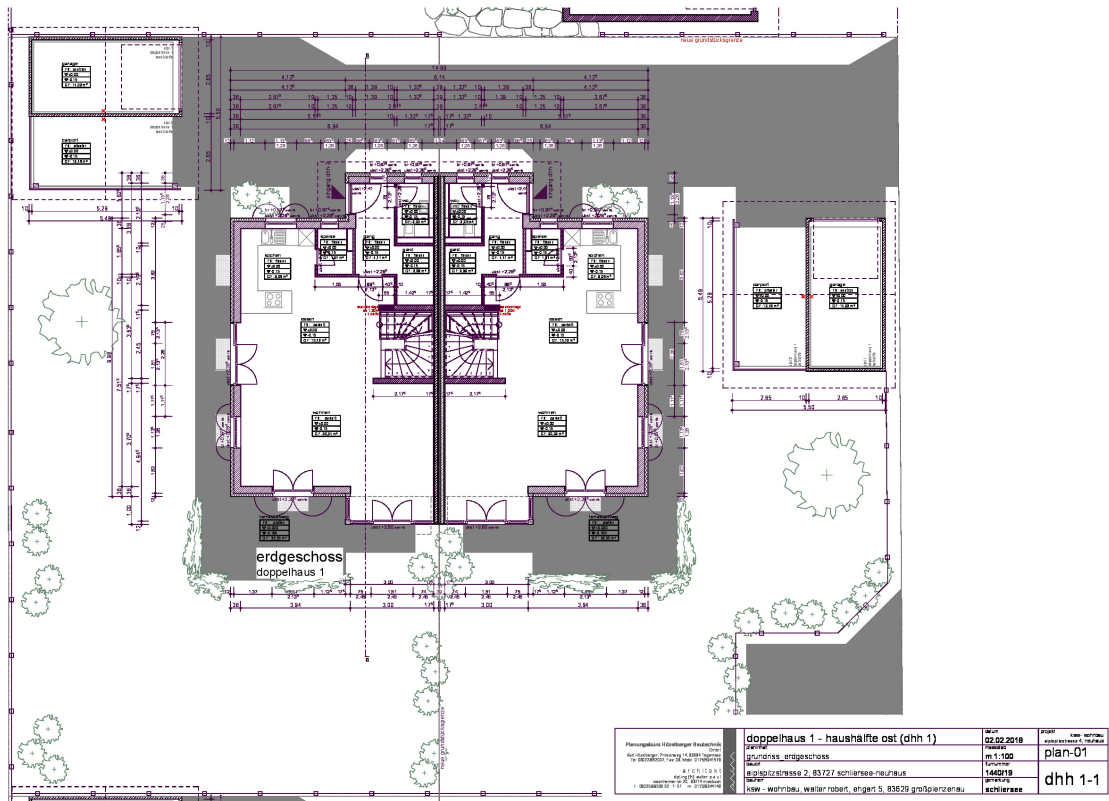
DG Bad mit Dusche

Exposé - Grundrisse

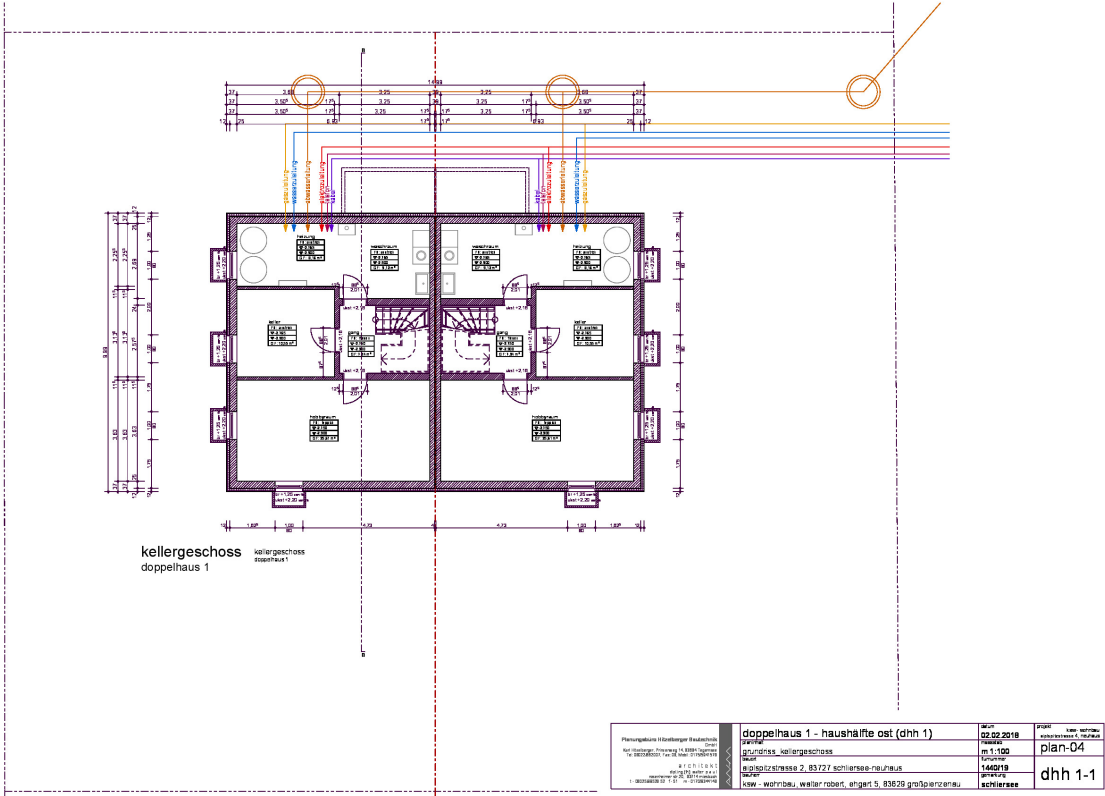


<small> Planungsbüro Hiltbrunner Bautechnik für Planung, Entwurf, Baueingabe im Bauwesen für alle Gewerke RICHLECK Hiltbrunnerstr. 1 83104 Garscham T: 089 240 11 11 F: 089 240 11 12 www.hiltbrunner.de </small>	doppelhaus 1 - haushälfte ost (dhh 1)	Datum: 02.02.2016	Projekt: ohne nummer
	Grundriss dachgeschoss	Planmaß: 1:100	Plan-Nr.: plan-03
	Objekt: doppelstrasse 2, 83127 schliersee-neuhaus	Blatt: 140019	Blatt-Nr.: dhh 1-1
	Objekt-Nr.: kfw - wohnbau, walter-robert-ehgert 5, 83629 großsienzenau	Blatt-Nr.: schliersee	

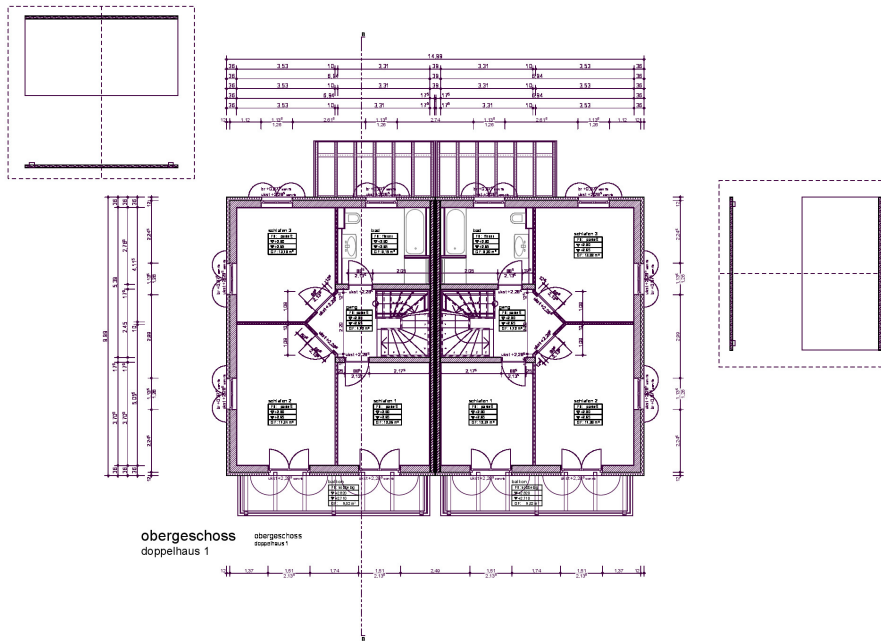
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



obergeschoss
doppelhaus 1

Planungsbüro Hiltbrunner Bautechnik für Planung, Entwurf, 3D-Modell & Baubegleitung von Wohnprojekten RICHLECK Amberg-Weiden 94111 Tel.: 0931 2400-0 Fax: 0931 2400-10 www.richleck.de	doppelhaus 1 - haushälfte ost (dhh 1)	Datum: 02.02.2016	Proj.: kein Hofbau
	Objekt: grundriss obergeschoss	Planmaß: m 1:100	Plan-Nr.: plan-02
	Standort: @platzstrasse 2, 83727 schliersee-neuhaus	Objekt-Nr.: 146019	Blatt-Nr.: dhh 1-1
	Objekt-Nr.: kdw - wohnbau, walter-robert, ehgart 5, 83629 großsachsenau	Blatt-Nr.: schliersee	