

Exposé

Doppelhaushälfte in Schliersee

**Haus mit besonderer Ausstattung, ruhige Lage
(Sackgasse) in Schliersee von privat**



Objekt-Nr. OM-269113

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.600.000 €**

83727 Schliersee
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	445,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In dem gepflegten Einfamilienhaus mit ursprünglichem Baujahr 1977 wurde im Jahr 2005 sehr vieles saniert (s. Bemerkung zur Ausstattung). Im Jahr 2022 wurde die Holzverschalung am Obergeschoss und zusätzlicher Dämmung sowie das Balkongeländer komplett erneuert. Das Haus bietet sehr viel Platz mit ca 150qm (zzgl. 5 Kellerräumen!) und insgesamt 445qm Grundstücksfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich die Küche mit Einbauküche; ein großer Wohn-Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse und Garten mit wunderbarem Blick ins Grüne; 1 Gäste WC; 1 kleiner Vorratsraum und 1 Waschraum.

Im 1. Stock befinden sich 3 Zimmer (bisher als 1 Schlafzimmer; 1 Gästezimmer und 1 Büro genutzt) und das besonders große Badezimmer (mehr dazu bei Ausstattung). Der große Balkon ist von 2 Zimmern aus zugänglich und verläuft von der Ostseite zur Südwest-Seite.

Der sehr geräumige Keller besteht aus insgesamt 5 Räumen einem Bad und dem Heizungsraum. Da ein gesonderter Zugang über die Seitentreppe zum Keller vorhanden ist, kann hier theoretisch eine Einliegerwohnung entstehen. Ein Bad mit Dusche und WC ist bereits vorhanden, 3 der Kellerräume sind gefliest und ein großer mit Teppich ausgestattet. Im Obergeschoss befindet sich ein Speicher der aktuell nur als Lagerraum genutzt wurde.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage und ein weiterer Stellplatz direkt vor dem Haus.

Ausstattung

2005 wurde saniert: Marmorboden im Eingangs- und Treppenbereich; alle Böden (Fliesen im Keller, Wohnbereich und Küche, Fußbodenheizung im Erdgeschoss und teilw. Obergeschoss; Fliesen Garage;) Kamin im Wohnzimmer; alle Türstöcke & Türen (teils. Glaseinsätze); Einbauküche mit vielen Details; große Fensterfront mit Schiebetüre zur Terrasse; 2 Badezimmer und 1 Gäste WC;

Das große ca. 16qm große Badezimmer welches im Jahr 2005 durch das Nebenzimmer erweitert wurde, ist aufwendig und hochwertig ausgestattet. Von der geräumigen Badewanne aus blickt man in einen Sternenhimmel (Led Leuchten), genauso wie von der äußerst geräumigen Dusche. Der vordere Teil des Badezimmers, wo sich ein WC, Bidet und der Waschtisch mit viel Stauraum und die Fußbodenheizung befindet, beeindruckt mit einer kompletten Spiegeldecke sowie vielen dimmbaren Leuchten und goldfarbenen Details. Das Gäste WC im Erdgeschoss ist im passenden gleichen Stil gebaut wie das Badezimmer.

Das Schlafzimmer - passend zum Stil der Bäder - ist der einzige noch möblierte Raum. Es handelt sich um eine Marmor Nachbildung mit Wasserbett.

Die Gas Heizung wurde regelmässig gewartet und 2021 der Brenner erneuert.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Was ist renovierungsbedürftig? Das Gartentor ist defekt. Das Dach, die Terrasse und die Fenster sind noch ursprünglich (außer die große Fensterfront im Wohnzimmer ist von 2005), jedoch ohne Schäden.

Verfügbarkeit und Besichtigung:

Das Haus ist sofort verfügbar. Besichtigungen nach Vereinbarungen.

Info für Makler: Falls wir das Haus später doch über einen Makler vermitteln sollten, werden wir KEINEN Makler wählen der uns vorab kontaktiert hat. Zeigen Sie uns bitte, dass Sie diesen Text richtig gelesen und verstanden haben - im Gegensatz zu den zahlreichen Makler bisher. Herzlichen Dank.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage (Sackgasse) am Ortsrand / Ortseingang von Schliersee. In ca. 15 min. Gehweg sind Sie bereits am See. Einkaufsmöglichkeiten, Post und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich alle in der Nähe. Die Siedlung ist äußerst ruhig, vor allem von der Terrasse und dem Garten haben Sie einen wunderbarem Blick ins Grüne mit tollem Blick auf schöne Sonnenuntergänge und absolute Ruhe, inklusive ruhiger Nachbarn auf beiden Seiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Winterausblick



Seitenansicht mit Kellerzugang



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Türen Küche & Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Vorderteil Badezimmer

Exposé - Galerie



Hinterteil Badezimmer



Sternenhimmel

Exposé - Galerie



Vorderteil Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästezimmer



Büro

Exposé - Galerie



Badezimmer Keller



Keller

Exposé - Galerie



Keller

