

Schliersee

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

Objektnummer: 24046016



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

KAUFPREIS: 1.074.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Auf einen Blick

|              |                                     |             |                                                                           |
|--------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24046016                            | Kaufpreis   | 1.074.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 136,7 m <sup>2</sup>            | Wohnung     | Dachgeschoss                                                              |
| Etage        | 3                                   | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                                   |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 2                                   |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 2                                   |             |                                                                           |
| Baujahr      | 2021                                | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage, 28000 EUR (Verkauf) | Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fern             | Endenergiebedarf            | 51.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.01.2030       | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befeuernng                 | Fernwärme        | Baujahr laut Energieausweis | 2021          |

Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Die Immobilie





Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung,  
überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären,  
welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

Finanzierungsberatung  
Vera Kitzke

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettostandardeinstieg  
von 300.000 €

**2,87% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Volltilgung  
2,87% p.a. gebundener Sollzins

|          | Sollzins-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|----------|----------------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre  | 2,82% p.a.           | 2,90% p.a.             |                          |
| 10 Jahre | 2,81% p.a.           | 2,87% p.a.             |                          |
| 30 Jahre | 3,28% p.a.           | 3,34% p.a.             |                          |

Stand per 03.01.2025

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup>, 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 geräumiger 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.

Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Ausstattung und Details

- Dachgeschosswohnung ca. 136,7 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 51.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24046016 - 83727 Schliersee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt

---

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern

Tel.: +49 8022 - 70 411 0

E-Mail: [tegernsee@von-poll.com](mailto:tegernsee@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)