

Schliersee

# Exklusive Dachgeschosswohnung mit Panoramablick ins Grüne und Balkon

Property ID: 24046016



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

PURCHASE PRICE: 1.074.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136,7 m<sup>2</sup> • 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	Purchase Price	1.074.000 EUR
Living Space	ca. 136,7 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Like new
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2021		
Type of parking	2 x Underground car park, 28000 EUR (Sale)		

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	51.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.01.2030	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	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



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.




**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

**2,87% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
2,81% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver 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)



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

Diese sehr ansprechende Dachgeschosswohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus und besticht durch ihre gehobene Ausstattung und eine großzügige Wohnfläche von ca. 136,7 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wird durch die umweltfreundliche Heiztechnik eines Blockheizkraftwerks beheizt und bietet allen Komfort einer neuwertigen Wohnung. Diese Wohnung bietet sich ideal als Hauptwohnsitz an und eignet sich hervorragend für eine langfristige Nutzung. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein weitläufiges Wohnzimmer mit gemütlichen Rückzugsmöglichkeiten, das einen offenen Zugang zu einem großen Balkon bietet. Diese großzügig geschnittenen Räume sind durchdacht konzipiert und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre. Der große Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden zu verbringen und ist perfekt geeignet, um die Sonne zu genießen. Die beiden Bäder der Wohnung erfüllen höchste Ansprüche. Eines der Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet, während das andere über eine Dusche und Platz für Ihre Waschmaschine verfügt. Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, von der Badewanne aus den freien Himmel zu beobachten – ein entspannendes Erlebnis nach einem langen Tag. Die hochwertigen Armaturen und die geschmackvolle Gestaltung unterstreichen die gehobene Ausstattung der Wohnung. Die Küche ist offen gestaltet und bietet ausreichend Platz neben dem Essbereich. Moderne Elektrogeräte und genügend Arbeitsfläche machen das Zubereiten von Mahlzeiten zu einem Vergnügen. Die großen Fensterfronten lassen nicht nur viel Tageslicht in die Räume, sondern bieten auch einen angenehmen Ausblick und Zugang zum Balkon. Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze. Diese bieten komfortablen Schutz und sichern den Wert Ihres Fahrzeugs. Zudem stehen für Besucher ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und organisiert die Aufbewahrung von nicht täglich benötigten Gegenständen. Für Radfahrer steht am Haus ein eigener Fahrradraum bereit. Die Wohnanlage bietet mit ihrer modernen Architektur und der sorgfältigen Gestaltung des Außenbereichs ein ansprechendes Umfeld. Durchdachte Details, wie Dachflächenfenster, sorgen für eine optimale Belichtung und unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung. Diese Immobilie bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine funktionale Raumaufteilung, die sowohl Singles, Paaren als auch kleine Familien beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnerlebnis bietet. Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Dachgeschosswohnung.

Property ID: 24046016 - 83727 Schliersee

## Details of amenities

- Dachgeschosswohnung in modernem Mehrfamilienhaus, 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.

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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