

83730 Fischbachau / Elbach

Denkmalgeschützter ehemaliger Einfirsthof
- Großes Ausbaupotential auf ca. 482 m² Wohnfläche



Kaufpreis
1.780.000 €

Wohnfläche
344 m²

Zimmer
11

Ihr Ansprechpartner
DALEXIS
ImmobilienService GmbH

Michael Kneissl
0800.3253947
m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	344 m ²
separate WCs	1
Zimmer	11
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	9
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	1.971 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.780.000 €
Aussen-Courtage	2,38% inklusive 19% Umsatzsteuer

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Zustand

Baujahr	1870
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Kamin	ja
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl Elektro
unterkellert	TEIL

Objekt-Titel

Denkmalgeschützter ehemaliger Einfirsthof
- Großes Ausbaupotential auf ca. 482 m² Wohnfläche

Lage-Beschreibung

Die wichtigsten Entfernungen
- Schulbus nach Miesbach (Gymnasium, Realschule) = ca. 10 km
- Autobahnanschluss A8 (Irschenberg) = ca. 12 km
- Bahnhof Fischbachau (BRB) = ca. 2,9 km
- Innenstadt München = ca. 60 km
- Rosenheim = ca. 24 km
- Schliersee = ca. 12 km
- Tegernsee = ca. 18 km
- Chiemsee = ca. 30 km

.....
Online-ID:
FZFZWRL

.....
Objekt-Nr.:
7727
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Der Ihnen von uns exklusiv angebotene Einfirsthof befindet sich in einer wunderschönen Wohngegend mit atemberaubendem Bergpanoramablick am Rande des sehr beliebten Fischbachauer Ortsteils Elbach, am Fuße des Breitensteins.

Die Wendelsteinregion mit dem Leitzachtal, dem Schliersee und seinem Umland zählen zu den schönsten Plätzen in den bayerischen Alpen.

Das Anwesen liegt verkehrsgünstig und die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind auch fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Grund- und Mittelschule ist nur wenige hundert Meter vom Haus entfernt.

Durch die Lage an den nahen Seen und in den Bergen ist der Freizeitwert für Sport- und Naturbegeisterte sowohl im Sommer, wie auch im Winter hervorragend. Mountain-Biker beginnen ihre Touren direkt vom Grundstück aus. Die benachbarten Skigebiete Spitzingsee und Sudelfeld sowie ein großes Loipennetz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Sommer bieten Wanderwege unzählige Möglichkeiten für Wanderer und Radfahrer in allen Schweregraden. Oder man genießt einfach sonnige Stunden am Ufer der mitunter schönsten Badeseen in ganz Deutschland.

Über die sehr gut ausgebaute Infrastruktur ist die Landeshauptstadt München auch mit dem öffentlichen Nahverkehr (Bayerische Regionalbahn BRB) über die nahe Haltestelle Fischbachau-Aurach sehr gut erreichbar. Zur Münchner Innenstadt gelangt man per Auto in ca. einer Stunde über die nahegelegene Autobahn A8. Auch zum Münchener Messegelände und dem Flughafen ist die Verbindung über die A8 und die A99 sehr komfortabel.

In Summe eine optimale Wohn- & Verkehrslage, insbesondere für Familien mit Kindern, berufstätige Pendler, aber auch nach Ruhe suchenden Menschen.

Ausstattungs-Beschreibung

Fischbachau-Elbach im oberen Leitzachtal zwischen dem Schliersee und Bayrischzell

Die wichtigsten Merkmale:

- Denkmalgeschützter Einfirsthof mit Ausbaupotential und besonderem Charme
- Baujahr 1870
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 1.971 m²
- allumfassende Modernisierungs- bzw. Renovierungsarbeiten sind erforderlich
- derzeit in zwei Wohnungen aufgeteilt plus teilweise ausgebautes Dachgeschoss
- die Tenne, der ehemalige Stall und das Dachgeschoss können zusätzlich ausgebaut werden
- Raumhöhe bis zu 6 m in der Tenne
- besonderes Wohnenerlebnis im Flair des 19. Jahrhunderts
- Inspiration durch die massiven Wände und die knarrenden Dielenböden
- zweigeschossiges, zum Teil aus Bruchsteinen erbautes massives Wohnhaus mit Flachsatteldachbau
- Rundbogenfenster ("Zitronenfenster") im Kniestock
- zwei Giebelbalkone und zusätzliche dekorative Fensterläden
- typischer Gewölbekeller im Untergeschoss
- aktuell wird das Anwesen aus einem Mix aus Holz- und Öl-Einzelöfen sowie Elektroöfen beheizt

Die Nutzungsoptionen:

- Mehrgenerationenhaus
- Zwei- oder Dreifamilienhaus
- Ausbaumöglichkeit der Tenne in Verbindung mit dem Dachgeschoss zu einer einmaligen 3. oder 4. Wohneinheit mit Loft-Charakter mit zusätzlichem Eingang im Norden
- Option: Zusätzliche Geschossdecke in der Tenne mit einer Raumhöhe von ca. 4 bis 6 m und somit Erweiterung der Wohnfläche um ca. 60 m² möglich

Die Flächenangaben:

- Wohnfläche Bestand ca. 344 m² (davon ca. 250 m² bereits ausgebaut)
- Ausbau der Tenne ohne Decke ergibt zusätzliche ca. 78 m² Wohnfläche
- Ausbau der Tenne mit Decke ergibt zusätzliche ca. 60 m² Wohnfläche
- Mögliche Gesamtwohnfläche ca. 482 m²

Absolutes Premiumsegment:

- Attraktive Wohnlage am Ortsrand mit phantastischem Bergpanoramablick
- "Postkarten-Ausblick" über freie Wiesen auf den idyllischen Ort Elbach
- Grundstück grenzt an freie Wiesen oberhalb des Orts Elbach
- Äußerst sonnige Süd-Ausrichtung mit Westsonne bis in die Abendstunden
- Ideal für Pendler aus München

sonstige Angaben

Allgemeines:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Wichtig:

Wir empfehlen jede Immobilie mit einem Immobilienexperten (z.B. Bauingenieur oder Architekten) final zu besichtigen um Kosten im Vorfeld abschätzen bzw. richtig einschätzen zu können.

Nachweis- und Vermittlungsprovision:

Bei Erwerb dieses Objektes stellen wir Ihnen die übliche Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 2,38 %, d.h. 2 % zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

Ihr Ansprechpartner:

Michael Schmidt
Immobilienwirt (DIA)
Immobilienmakler (IHK)
Kaufmann (IHK)

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

Tel.: 07131/26699-15
Fax.: 07131/26699-22

E-Mail: Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de
www.wuestenrot-immobilien.de/thomas.sinn

FACEBOOK:

Sehen Sie Immobilienangebote als erstes und exklusiv vor dem Vertriebsstart.
Liken Sie uns auf Facebook und werden Sie VIP-Kunde.

Finanzierung:

Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen Herr Mathias Frühwirth vom Wüstenrot Service-Center in Öhringen zur Verfügung.

Objektbeschreibung

In bevorzugter Ortsrandlage von Fischbachau/Elbach im oberen Leitzachtal zwischen Schliersee und Bayrischzell befindet sich dieser denkmalgeschützte Einfirsthof von 1870 – ein Anwesen mit seltenem Charakter und erheblichem Ausbaupotenzial. Auf dem real geteilten Grundstück mit ca. 1.971 m² genießen Sie eine sehr sonnige Süd-Ausrichtung mit Abendsonne sowie einen eindrucksvollen „Postkarten-Ausblick“ über freie Wiesen auf Elbach und das umliegende Bergpanorama.

Der Resthof verbindet den Charme des 19. Jahrhunderts mit einer Substanz, die Raum für kreative Konzepte bietet: massive Wände, historische Dielen und die besondere Atmosphäre traditioneller Baukunst. Das zweigeschossige, teils aus Bruchstein errichtete Wohnhaus mit Flachsatteldachbau überzeugt durch Details wie Rundbogenfenster („Zitronenfenster“) im Kniestock, zwei Giebelbalkone und Fensterläden. Ein typischer Gewölbekeller ist vorhanden; das Gebäude ist teilweise unterkellert.

Derzeit ist das Anwesen in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, ergänzt um ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Insgesamt ca. 344 m² Wohnfläche verteilen sich auf 3 Etagen mit 11 Zimmern, 9 Schlafzimmern, 2 Bädern und Gäste-WC. Kamin, Terrasse und Balkon sind vorhanden. Beheizung aktuell über Holz- und Öl-Einzelöfen sowie Elektroöfen. Es besteht umfassender Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf.

Highlight ist die großzügige Tenne mit Raumhöhen bis ca. 6 m – ideal für Loft oder zusätzlichen Wohnraum. Je nach Variante ist eine deutliche Wohnflächenerweiterung möglich; insgesamt bis ca. 482 m². Optional denkbar: dritte oder vierte Einheit mit Loft-Charakter und separatem Eingang (Nordseite).

Die Lage bietet gute Anbindung: A8 (Irschenberg) ca. 10 Minuten, Bahnhof Fischbachau (BRB) ca. 4 Minuten, Grund- und Mittelschule fußläufig. Ideal auch für Pendler Richtung München.

Impressionen













