



83730 Fischbachau / Elbach

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



1.780.000 €

Kaufpreis

344 m²

Wohnfläche

1971 m²

Grundstücksfläche

11

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.780.000 €
Aussen-Courtage	2,38% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1870
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1870
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
Elektro	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

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 Wohnerlebnis 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



Beschreibung

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.

Lage

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

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.



































































