

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bayrischzell

**Schönes altes Haus in Bayrischzell zu verkaufen -->  
RESERVIERT**



Objekt-Nr. OM-304522

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **710.000 €**

83735 Bayrischzell  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	838,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Ofenheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus wird frei verkauft. Sie zahlen keine Maklerprovision.

Der Preis ist Basis für Verhandlungen und abhängig von der Nachfrage.

Das 1901 erbaute Schmuckstück (ca. 117qm Wohnräume) liegt an einer 30 km/h-Zone und ist eines der ältesten original erhaltenen Bürgerhäuser im Luftkurort Bayrischzell. Umgeben ist es von einem eingewachsenen Garten (ca. 838 qm Gesamtgrundfläche) mit einem charmanten Blick auf die malerische Bergkulisse um Bayrischzell. Ein geräumiger Schuppen mit drei abgegrenzten Räumen ergänzt das Ensemble.

Durch seinen nur in Teilen renovierten Original-Zustand verfügt das Haus über viel Charme und ein hohes Ausbau- und Selbstverwirklichungspotential.

Das Haus steht nicht unter Denkmalschutz. Ihren individuellen Veränderungswünschen steht nichts im Wege.

Durch seine Größe ist es hervorragend für Familien mit Kindern geeignet.

Der Verkauf erfolgt von privat, eine Übergabe ist ab Herbst 2024 möglich.

Detailbeschreibung:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Grundstücksfläche ca. 838 qm
- Satteldach in West-Nordwest - Ost-Südost-Ausrichtung
- Zweistöckig
- Holzverschalung im 2. Stockwerk
- Baujahr ca. 1901
- Holzbalkendecken

Sanierungsbedürftig:

- Bäder
- Heizung
- Kamin im Dachbereich
- ggf. Wasserleitungen

Aufteilung:

- 7 Zimmer pluß Küche und einer Kammer mit Balkon im Speicher
- 2 Duschbäder incl. Toilette
- Küche
- Raumhöhen ca. 2,5 m
- zwei Kellerräume (einer von außen begehbar)

Bauzustand:

- renovierungs- und reparaturbedürftiger Altbau
- Dacheindeckung 1996 erneuert, in gutem Zustand

- Kastenfenster, teilerneuert 1996
- Elektrik ca. 1991 teilerneuert (moderne Sicherungen und FI-Schalter)
- Kupferdachrinnen und -Fallrohre
- Bruchsteinwände

#### Heizungart:

- Kaminanschlüsse für Öl-Einzelöfen

#### Garten:

- Garten mit z.T. altem Baumbestand
- Große alte Eiche am Südrand des Grundstückes

#### Besonderheiten:

- Deckenhöhe 2,5 Meter.
- Hoher, ausbaubarer Speicher für einen ca. 45 qm großen Giebel-Raum (geschätzt, für eine Standhöhe ab 1,9 m).
- Waschbecken im südwestlichen Raum im Obergeschoss.
- Anpassung der Raumgrößen ggf. durch Herausnahme von Zwischenwänden wahrscheinlich möglich (nach Absprache mit Statiker).
- Vermutlich originale Haus- und Zimmertüren von 1901.
- Dacheindeckung und Teile der Elektrik (Sicherungskasten mit FI-Schaltern) wurden vor nicht all zu langer Zeit erneuert.
- Einkreis Warmwasser-Wandspeicher Stiebel Eltron SHZ 80 LCD in beiden Duschbädern.
- Kabelanschluß.
- Zwei PKW-Stellplätze.
- Nebengebäude (Holzschuppen mit Dachstuhl), ca. 27 qm (geschätzt).
- Im Haus ist der ursprüngliche Fichtenholz-Dielenfußboden erhalten, weitgehend in gutem Zustand.
- "Altanen" (Balkone) auf jeder Hausseite, außer an der Südseite
- Ein behindertengerechter Ausbau z. B.mit einem Treppenlift, ist durch gerade Treppenzüge einfach möglich.
- Die originalen Bau-Eingabepläne von 1901 sind erhalten.

#### Erforderliche Maßnahmen:

- Renovierung der Bäder
- Sanierung der Fenster
- Dämmung der Außenwände
- Einbau einer zeitgemäßen Heizung
- Kaminsanierung im Dachbereich
- ggf. Neuverlegung der Wasserleitungen

## Ausstattung

Das Haus wird ohne den in den Abbildungen sichtbaren Treppenlift verkauft. Ein Erwerb ist möglich.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Gemeinde Bayrischzell (Landkreis Miesbach) mit seinen ca. 1700 Einwohnern liegt am Fuß des Wendelsteins im Mangfallgebirge zwischen Schliersee und Oberaudorf, inmitten der bayerischen Voralpen. Der Ort liegt in einer Höhe von 800 Metern. Die Gemeinde erstreckt sich zwischen 750 und 1884 Metern. Im Süden grenzt sie ans österreichische Tirol, südöstlich liegt Miesbach (23 km), nordwestlich Kufstein (25 km).

Der Bahnhof (stündliche Abfahrt nach München über Holzkirchen) ist zu Fuß in 5 Minuten zu erreichen.

Das Haus liegt am Ortsrand, nicht weit vom Zentrum. Daher sind wichtige Einrichtungen wie Bäcker (Biobäckerei!), Lebensmittelladen, Metzger, Restaurants, Ärzte oder Geldautomat im malerischen Ortskern fußläufig zu erreichen. Eine KFZ-Werkstatt befindet sich am Ortsrand. Für Familien sind Kindergarten sowie Grundschule und Kinderhort direkt am Ort.

Weitere Geschäfte und Ärzte finden sich im nahegelegenen Fischbachau, in Schliersee und in Miesbach. Das nächste Krankenhaus ist in Agatharied (21 km).

Bayrischzell und das Umland bieten die schönsten Ausflugs-, Sport- sowie Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre. Im Sommer gehen zahlreiche Wanderrouten auf die umliegenden Berge und in die nahen Täler direkt im Ort los, für Radfahrer/Biker stehen viele Möglichkeiten zur Verfügung. Spitzingsee, Schliersee oder Thiersee sind nicht weit entfernt.

Im Winter steht dem Skifahren am Spitzingsee oder Sudelfeld nichts im Weg, Langläufer finden herrliche Loipen im Ursprungtal oder in Geitau. Ein Skibus steht in der Wintersaison bei Ski- bzw. Loipenbetrieb kostenfrei zur Verfügung.

In der Gemeinde Bayrischzell gibt es ein aktives Vereinseinleben (unverbindliche Auswahl: Skiclub, Sportverein, Pferdesportverein, Tennisclub, Kulturverein), sowie eine weithin bekannte jährliche Kunstaussstellung. Für ein gutes Miteinander sorgt eine Nachbarschaftshilfe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	353,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Der Vordereingang

# Exposé - Galerie



Kastanie vor dem Haus



Von der Straße aus, Westseite

# Exposé - Galerie



Westseite



Süd- und Ostseite

# Exposé - Galerie



Tür zum Garten im Süden.



Die Stube im Parterre, Nordost



# Exposé - Galerie



Stube im Nordwesten, Parterre.



Flur und Treppenhaus im EG.

# Exposé - Galerie



Die Küche im Obergeschoss



Süd-West-Zimmer im 1. Stock.

# Exposé - Galerie

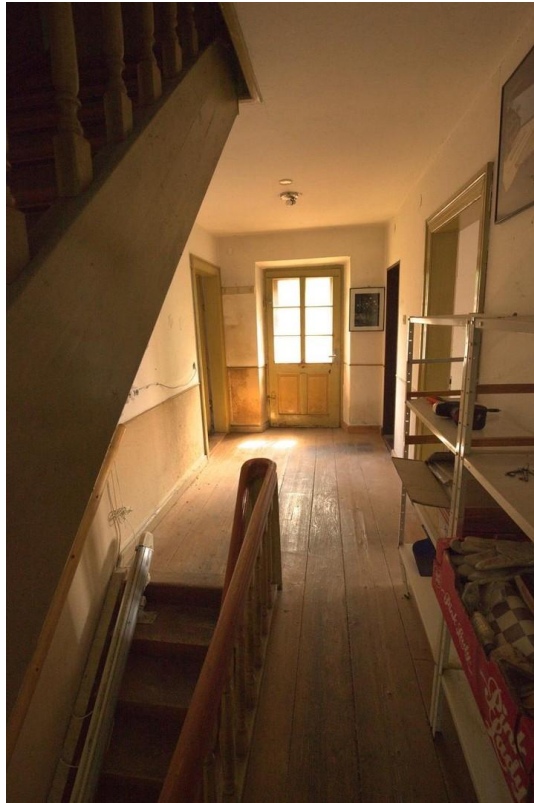


Nord-West-Zimmer im 1. Stock.



Süd-Ost-Zimmer im 1. Stock.

# Exposé - Galerie

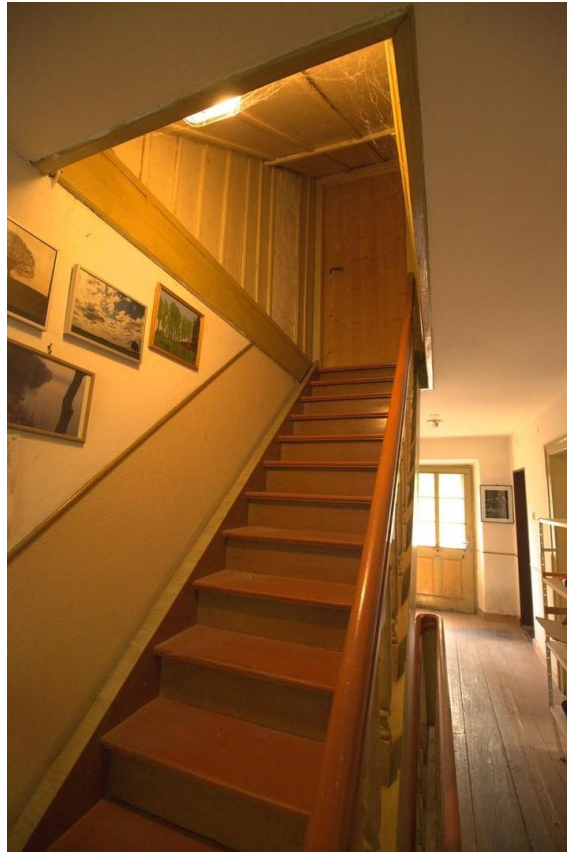


Der Flur im 1. Stock.



Die Tür zur Altane im 1. Stock

# Exposé - Galerie



Die Treppe in den Speicher



Ausbaubarer Speicher, längs.

# Exposé - Galerie



Speicher, Queransicht



Das kleine Kammerl im Speicher

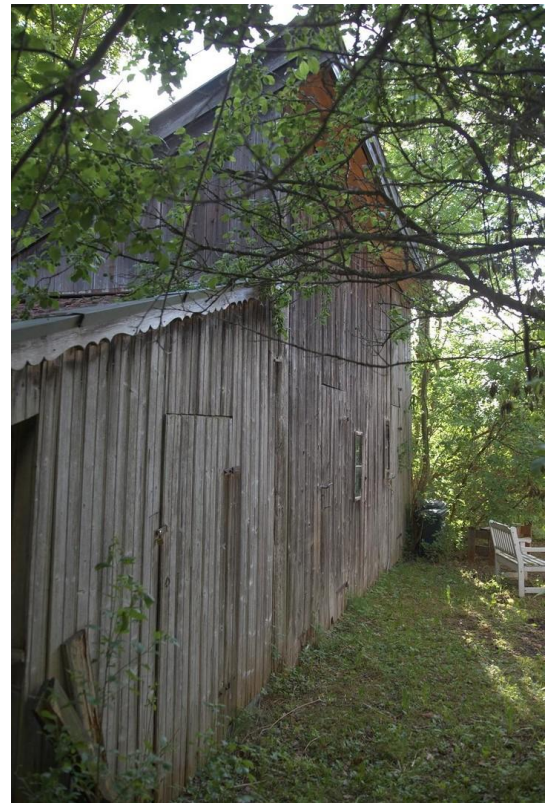
# Exposé - Galerie



Die Altane am Speicher-Kammerl



Duschbad mit Toilette



Der Schuppen hinterm Haus.

# Exposé - Galerie



Das Dach.



Blick vom Balkon im OG.



# Exposé - Galerie

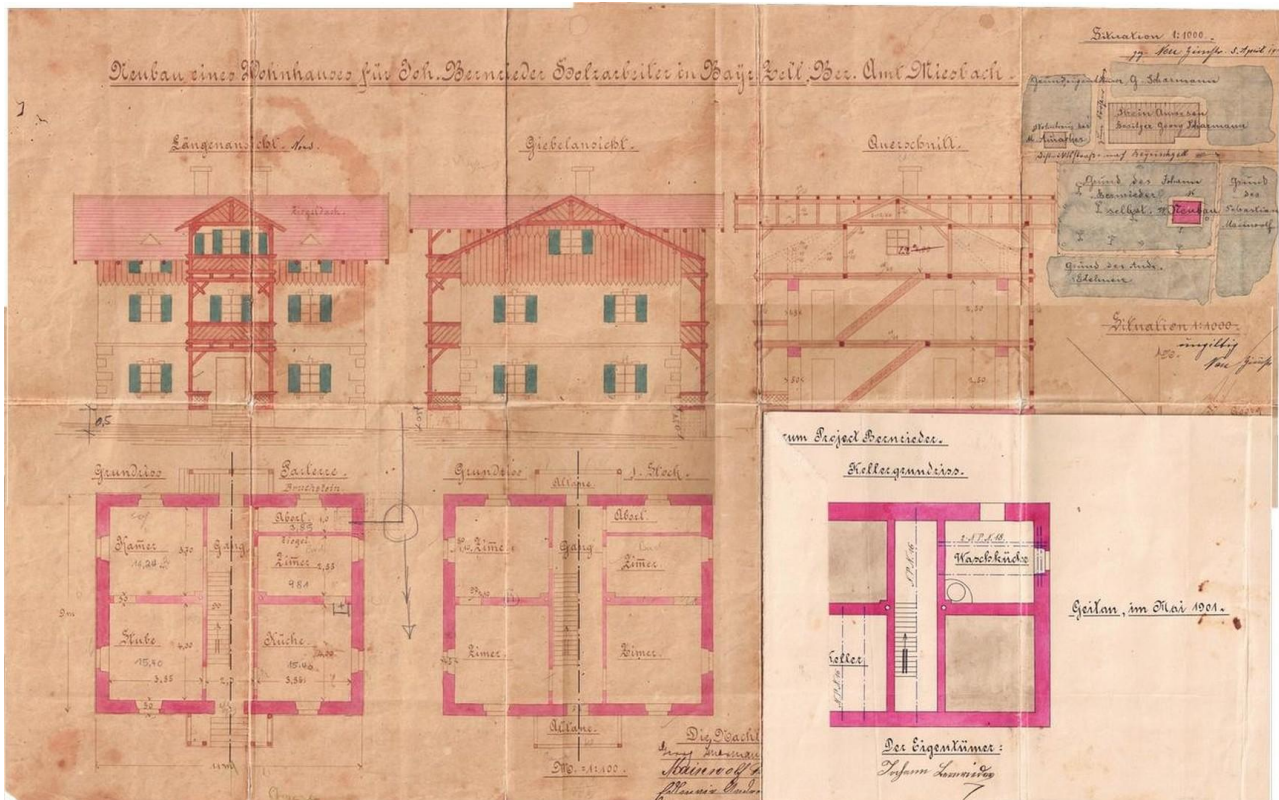


Blick auf die Berge.



Der verwilderte Garten.

# Exposé - Grundrisse



Eingabeplan von 1901