

Exposé

Einfamilienhaus in Bernried

**Traumhaftes Anwesen in Alleinlage mit unverbaubarer
Fernsicht und trotzdem zentral**



Objekt-Nr. **OM-310904**

Einfamilienhaus

Verkauf: **920.000 €**

Ansprechpartner:
Nina Husemann

94505 Bernried
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	6.808,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	254,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	291,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit: Traumhaftes Anwesen in Alleinlage mit unverbaubarer Fernsicht – Natur pur und moderner Komfort in Bernried!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet alles, was das Herz begehrt: absolute Alleinlage auf einer idyllischen Waldlichtung, atemberaubende Weitblicke über Berge und Täler sowie ein großzügiges Grundstück mit historischen Obst- und Nussbäumen, Weinreben und zahlreichen Möglichkeiten für Tierhaltung und Selbstversorgung.

Ausstattung

Das Anwesen verbindet historischen Charme mit modernstem Komfort. Die ursprüngliche Bebauung reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück, das Haus wurde in den 1970er Jahren kernsaniert, 2000 um einen Anbau erweitert und fortlaufend modernisiert.

Mit einer Wohnfläche von 254 m² bietet es Platz für die ganze Familie und mehr:

- Erdgeschoss:
 - Einladendes Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen.
 - Große Küche mit massiver Echtholzarbeitsplatte und hochwertigen Markengeräten.
 - Arbeitszimmer, Badezimmer mit neuer, ebenerdiger Dusche.
 - Praktische Speisekammer sowie Heizungs- und Waschraum.
- Obergeschoss:
 - Lichtdurchfluteter Raum auf ca. 65 m² mit herrlicher Aussicht, ideal als Bibliothek, Yogaraum oder Atelier.
 - Geräumiges Schlafzimmer mit offenem Badezimmer und großer Einbaubadewanne.
 - Zusätzlicher Wohnbereich mit separatem Zugang, bestehend aus Schlafzimmer, möglicher Kochnische, Kinderzimmer und Badezimmer mit Badewanne – ideal für Gäste oder als eigenständige Einheit.

Renovierungsarbeiten der letzten Jahre:

- 2020: Neue Küche eingebaut mit massiver Echtholzarbeitsplatte und Markengeräten, Elektrokasten ausgetauscht mit Vorbereitung für eine mögliche PV-Anlage, alle Lichtschalter und Steckdosen erneuert.
- 2021: Erneuerung der Terrasse am Haus, Einbau einer neuen begehbaren Dusche im Erdgeschoss.
- 2022: Erneuerung der Heizungsanlage: Stückholz/Pelletskombination mit Ökotube-Feinstaubfilter und Komplettaustausch aller Heizkörper.
- 2023: Erneuerung der Scheunenunterkonstruktion, Umbau der Scheune zu einem großen Raum, Sanierung des Balkons.
- 2024: Neubau der Terrasse an der Scheune.

Ausstattung:

- Hochwertige Materialien: Ziegelwände (70 cm stark), Betondecken und Massivholztüren aus hellem Holz, vom Schreiner gearbeitete Treppen.
- Natürliche Raumklima: Wände und Decken im Obergeschoss überwiegend mit Lehmputz verputzt, gesamtes Haus mit Kalkfarbe gestrichen.
- Besonderheiten: Eigene Sauna und ein großzügiger Erdkeller für Vorräte.

Grundstück:

Auf dem großzügigen Grundstück finden sich zahlreiche Highlights:

- Unverbaubare Fernsicht: Genießen Sie spektakuläre Sonnenuntergänge auf den großzügigen Holzterrassen am Haus und an der Scheune.
- Historische Obst- und Nussbäume sowie Weinreben: Perfekt für Naturliebhaber, Hobbygärtner und Tierhalter.
- Große Scheune: Viel Platz für Lagerung, Hobby oder Veranstaltungen.
- Wassergrund mit eigener Quelle und Hochbeete: Nachhaltiges Leben und Selbstversorgung leicht gemacht.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche

Sonstiges

Fazit:

Dieses einmalige Anwesen vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Die einzigartige Lage inmitten der Natur, die unverbaubare Weitsicht und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen es zu einem seltenen Juwel auf dem Immobilienmarkt. Ob als Rückzugsort, für die Familie oder als Selbstversorger-Paradies – hier sind Ihren Träumen keine Grenzen gesetzt.

Zögern Sie nicht – lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen!

Besichtigungstermine nach Vereinbarung - provisionsfrei - von privat

Lage

Das Anwesen befindet sich in der malerischen Gemeinde Bernried, eingebettet in die unberührte Natur. Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie die Autobahn in nur 10 Minuten, mit hervorragender Anbindung an Passau (30 Min.), Regensburg (60 Min.) und München (80 Min.). Hier vereinen sich Privatsphäre und eine gute Verkehrsanbindung perfekt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



unverbaubare Aussicht



Hereinspaziert

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gemütliche Wärme

Exposé - Galerie



Mögliche Küchennische



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Steg zur Scheune

Exposé - Galerie



Neue Terrasse mit Fernblick



Exposé - Galerie



Von der Scheune zum Haus



Exposé - Galerie



Eigenes Quellwasser