82547 Eurasburg

Gelebte Historie, zeitgemäß weitergedacht – ein großzügiger Familienlandsitz in idyllischer Lage



Kaufpreis
1.670.000 €

Wohnfläche
256 m²

Zimmer
6,5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor
+49 89 159455-0
anfragen.sta@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	579 m²
Wohnfläche	256 m²
Zimmer	6,5
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	1.139 m²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.670.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	1750
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2002

Austattung

Küche	Einbauküche
Befeuerung	Elektro
Gartennutzung	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Objekt-Titel

Online-ID:
PMNHWMPM

Objekt-Nr.:
HS 1941

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Gelebte Historie, zeitgemäß weitergedacht – ein großzügiger Familienlandsitz in idyllischer Lage

Lage-Beschreibung

Eurasburg ist Teil des oberbayerischen Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen und begeistert durch seine idyllische, naturnahe Lage im Loisachtal nahe dem Starnberger See. Wiesen, Felder und lichte Wälder prägen die sanfte Voralpenlandschaft. Das Objekt befindet sich auf einer charmanten Anhöhe im Eurasburger Ortsteil Berg – einem von 52 Ortsteilen der Gemeinde –, nur ca. fünf Kilometer von Münsing sowie sechs Kilometer von Ambach und dem Ufer des Starnberger Sees entfernt. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt die Kirche St. Margaretha mit ihrer klassischen Zwiebelhaube und unterstreicht die ruhige, dörfliche Idylle.

Eurasburg verbindet naturnahes Wohnen mit einer angenehmen, gewachsenen Infrastruktur und bietet seinen ca. 4.299 Einwohnern eine hohe Lebensqualität sowie ein intaktes Vereins- und Sozialleben. Im Ort gibt es eine Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten. Der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet: Reiten, Golfen und Wandern zählen zu den vielfältigen Sportmöglichkeiten im nahen Umkreis; per Rad erreicht man schöne Badestellen am Ostufer des Starnberger Sees.

Erwähnenswert ist auch das 1121 gegründete Augustinerkloster Beuerberg, das sich in den vergangenen Jahren zu einem Ausstellungs-, Seminar-, Kultur- und Beherbergungsort entwickelt hat. In ca. 35 Minuten erreicht man Garmisch-Partenkirchen mit seinen vielfältigen Wander- und Skigebieten.

Ausstattungs-Beschreibung

Der historische Bauernhof wurde in den Jahren 1991/1992 behutsam saniert. In diesem Zuge wurden Bäder und Küche erneuert. 2002 erfolgten der Ausbau der Einliegerwohnung sowie die Erneuerung von Dachstuhl, Dacheindeckung und -verschalung.

- Bodenbeläge: handgeschlagene Ziegel aus dem Jahr 1880 im Erdgeschoss, breite Holzdielen im Obergeschoss, wärme- und schallisolierter Fichtendielenboden in der Tenne sowie Fliesen in den Bädern
- Historische Elemente wie Türen und Türstöcke, Holzdecken sowie Holz- und Ziegelböden
- Französischer Jugendstil-Ofen in der Wohnküche; Kachelofen im Wohnzimmer (Schamotte erneuerungsbedürftig); in die Wand integrierter Lichtkamin aus der Barockzeit in der Bauernstube
- Küche mit Massivholz-Einbauten und Geräten sowie Speisekammer
- Helles Bad im Erdgeschoss, schwarz-weiß gefliest, mit Wanne, Waschbecken, Bidet, WC und Waschmaschinenanschluss
- Helles Bad im Obergeschoss, schwarz-weiß gefliest, mit Dusche, Waschbecken und WC
- Autarke Einliegerwohnung mit ca. 45 m², Fußbodenheizung, eigenem Duschbad und eigenem Gartenbereich
- 4 Außenstellplätze
- Einbau großer Sprossenfenster in der Tenne (2002), Fassadenrenovierung mit Außenwandisolierung des ehemaligen Stalls im Erdgeschoss sowie Installation einer Regenwasserzisterne
- Bewegliches Mobiliar ist nicht im Angebotspreis enthalten, kann auf Wunsch jedoch übernommen werden

Objektbeschreibung

Eingebettet zwischen Wiesen und Feldern, zwischen Isar und Starnberger See, liegt dieser denkmalgeschützte Einfirsthof aus der Zeit um 1750. Bauliche Spuren lassen sogar auf deutlich ältere Substanz vor 1700 schließen. Bis heute hat sich der Hof seinen typischen bäuerlichen Charme bewahrt: Symmetrisch angeordnete Sprossenfenster mit Holz-Klappläden, historische Ziegel- und Holzböden, original erhaltenes Balkenwerk und ein in die Wand integrierter Lichtkamin aus der Barockzeit prägen seinen besonderen Charakter. Ein französischer Jugendstil-Ofen in der geräumigen Wohnküche und der liebevoll angelegte Bauerngarten ergänzen das historische Ensemble.

Die auf das Jahr 1804 datierte, ca. 190 m² große Tenne ist vom Obergeschoss aus zugänglich. Freigelegtes Dachgebälk und eine Höhe von bis zu ca. 6,75 m verleihen ihr beeindruckende Weitläufigkeit. Vom Ostbalkon reicht der Blick weit in die Natur und bei guter Sicht bis hin zu den Salzburger Alpen und zum Wendelstein.

Anfang der 1990er-Jahre wurde das Anwesen epochen- und stilgerecht saniert. Für einen Teilausbau von Tenne und Dachgeschoss liegt bereits eine bis 2029 gültige Baugenehmigung vor. Darüber hinaus wurde 2026 von Beham Architekten ein weiterführendes Planungskonzept ausgearbeitet, das die Möglichkeiten einer behutsamen Weiterentwicklung des Hofes in seiner Gesamtheit aufzeigt. Vorgesehen sind auf mehr als 600 m² Wohn- und Nutzfläche über drei Ebenen unter anderem ein loftartig gestalteter Wohn-, Koch- und Essbereich in der Tenne, ein großzügiger Masterbereich sowie eine eigene Kinderetage. Die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Weiterentwicklung wurden bereits mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorbesprochen.

Impressionen

















