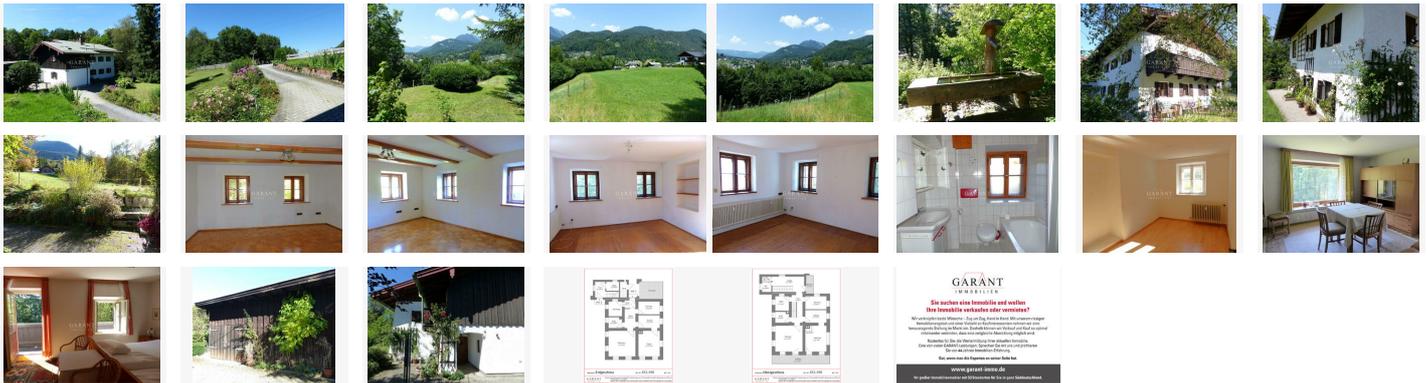


# LEBENSTRAUM mit viel Platz für Naturliebhaber und Individualisten in Berchtesgaden!

Preis: 885.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/242464>  
Artikelnummer #242464

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**  
Telefon: 07751-918250  
Fax: 07751 91825 20  
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote  
Veröffentlicht am : 09.02.24

## Preis

Preis: 885.000 €  
Provision: 3,57 % (inkl. MwSt.)  
Im Kaufpreis enthalten: Nein

## Details

Wohnfläche: 166 (m<sup>2</sup>)  
Grundstücksfläche: 9.648 (m<sup>2</sup>)  
Anzahl Zimmer: 7  
Anzahl der Bäder: 3

# LEBENSTRAUM mit viel Platz für Naturliebhaber und Individualisten in Berchtesgaden!

Preis: 885.000 €

Verfügbarkeit

Verfügbar ab: 02.05.24

---

# **LEBENSTRAUM mit viel Platz für Naturliebhaber und Individualisten in Berchtesgaden!**

Preis: 885.000 €

# LEBENSTRAUM mit viel Platz für Naturliebhaber und Individualisten in Berchtesgaden!

Preis: 885.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Mit dieser Liegenschaft dürfen wir Ihnen eine einzigartige Immobilie für ganz individuelle Lebenspläne vorstellen und zum Kauf anbieten: - Historisches Lehenhaus um 1800, im Familienbesitz seit ca. 1850 - Erweiterung und Umbau 1974 - Bebautes Grundstück, ca. 1.800 qm - Landwirtschaftliche Nutzfläche, ca. 4.000 qm - Forst/Laubwald, ca. 3.800 qm Das Anwesen mit Geschichte befindet sich in Außenbereichslage unterhalb des Kehlsteins im einzigen alpinen Unesco-Biosphärenreservat in Deutschland! Ursprünglich als Gutslehenhaus errichtet, erfolgten 1949 erste Renovierungen und Umbauten. 1974 wurde das Gebäude mit einem Anbau und \*zeitgemäßer\* Modernisierung zu einem Zweifamilienhaus erweitert. Zusätzlich sind auch eine Garage und zwei Holzschuppen errichtet worden. Die abgeschlossene 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 65 qm Wohnfläche steht leer und muss hinsichtlich aufsteigender Feuchtigkeit saniert werden (Horizontalsperre/Sanierputz). Die Kosten für diese Maßnahme sind von einer Fachfirma überschlägig geschätzt und im Kaufpreis bereits berücksichtigt worden. Das ca. 93 qm große Obergeschoss wurde viele Jahre von den Eigentümern als Ferienwohnung genutzt und zeigt sich im Bauzustand von 1974. Insgesamt bedarf das Haus einer energetischen Ertüchtigung, Fassadensanierung und Modernisierung! Wer alte Gebäude liebt und Visionen hat, wird sich mit dieser Immobilie einen Traum erfüllen und ein individuelles, zeitgemäßes Kleinod auf einem großen Naturgrundstück schaffen können. Die ca. 1.800 qm bebaute Fläche kann zum Beispiel mit Nutz- und Ziergärten angelegt werden. Über 4.000 qm Wiesen- und Weideflächen bieten weitere Möglichkeiten der autarken Versorgung (Streuobstwiese, Beerensträucher, Gemüseanbau, Bienenzucht, Freilandgeflügel u.v.m) mit kostenfreier Bewässerung über einen geschnitzten Baumstamm-Holzbrunnen-Trog (Wasserbezugsrecht). Die Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie sind privat und beruflich vielfältig! Einige Anregungen lesen Sie unter \*Sonstiges\*. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Die Immobilie befindet sich in exponierter Lage oberhalb vom Berchtesgadener Salzbergwerk mit herrlichem Bergpanorama. Berchtesgaden ist ein Markt im Berchtesgadener Land im äußersten Südosten Oberbayerns und verfügt mit Abstand über das reinste Quellwasser (Wimbachquelle) in Deutschland. Mit hohen Gipfeln, romantischen Seen, dem einzigen Alpen-Nationalpark Deutschlands und historischem Kulturerbe ist das Berchtesgadener Land eine gefragte Urlaubsregion mit zahlreichen, ganzjährigen Freizeitangeboten vom Watzmann bis rund um den Königssee, der hinsichtlich der Wasserqualität als einer der saubersten Seen Deutschlands gilt. Die wunderschöne Mozartstadt Salzburg und ihr Flughafen im benachbarten Österreich sind in rund 30 Autominuten zu erreichen. Bad Reichenhall liegt ca. 20 km und München ca. 150 km von Berchtesgaden entfernt.

**Weitere Angaben / Freitext :** Energiebedarfsausweis

Energiekennwert: 299,70 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse H (>250)

Heizung: Zentralheizung mit Öl

Baujahr laut Energieausweis: 18001 x Garage, 4 x Stellplatz außen

EINE IMMOBILIE UNZÄHLIGER NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN: - 2-Generationenhaus und Selbstversorger mit Kleintierhaltung - Dauervermietung der Wohnung im EG und private Ferienwohnung im OG/DG, Verpachtung der landwirtschaftlichen Nutzflächen - Touristische Vermietung/Ferienwohnung im EG und privates Domizil im OG/DG mit Grünland und Wald - Umbau zu einem Einfamilienhaus und Kinderparadies oder: - INNOVATIVER, BERUFLICHER NEUSTART in einer der beliebtesten Urlaubsregionen Deutschlands! Zwei Beispiele: \* Urlaub auf der "Alpakafarm" im einzigen alpinen Unesco- Biosphärenreservat\* \*

Hundeausbildung, Hundesport, Tierpension

**Objektnummer:** 652.498

# LEBENSTRAUM mit viel Platz für Naturliebhaber und Individualisten in Berchtesgaden!

Preis: 885.000 €

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Gepflegt**Baujahr:** 1800**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis**Bedarf/ Verbrauch:** 299,7 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))**Energieeffizienzklasse:** H**Wesentlicher Energieträger:** Öl**Heizungsart:** Zentralheizung

## Ausstattung

Gäste-WC

\* Zentralheizung, Öl 2018 \* Kachelofen \* Kastenfenster \* Ein isolierverglastes  
Panoramafenster, ca. 1974 \* Drei Bäder \* Zwei Balkone (Süd und West) \* Lager-  
/Erdkeller, ca. 7 qm \* Einzelgarage \* Zwei Holzschuppen \* Wasserbezugsrecht \*  
Anschluss an das Wasser- und Abwassernetz, 1985<br/> <br/>

# LEBENSTRAUM mit viel Platz für Naturliebhaber und Individualisten in Berchtesgaden!

Preis: 885.000 €

## Beschreibung

Mit dieser Liegenschaft dürfen wir Ihnen eine einzigartige Immobilie für ganz individuelle Lebenspläne vorstellen und zum Kauf anbieten: - Historisches Lehenhaus um 1800, im Familienbesitz seit ca. 1850 - Erweiterung und Umbau 1974 - Bebautes Grundstück, ca. 1.800 qm - Landwirtschaftliche Nutzfläche, ca. 4.000 qm - Forst/Laubwald, ca. 3.800 qm Das Anwesen mit Geschichte befindet sich in Außenbereichslage unterhalb des Kehlsteins im einzigen alpinen Unesco-Biosphärenreservat in Deutschland! Ursprünglich als Gutslehenhaus errichtet, erfolgten 1949 erste Renovierungen und Umbauten. 1974 wurde das Gebäude mit einem Anbau und \*zeitgemäßer\* Modernisierung zu einem Zweifamilienhaus erweitert. Zusätzlich sind auch eine Garage und zwei Holzschuppen errichtet worden. Die abgeschlossene 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 65 qm Wohnfläche steht leer und muss hinsichtlich aufsteigender Feuchtigkeit saniert werden (Horizontalsperre/Sanierputz). Die Kosten für diese Maßnahme sind von einer Fachfirma überschlägig geschätzt und im Kaufpreis bereits berücksichtigt worden. Das ca. 93 qm große Obergeschoss wurde viele Jahre von den Eigentümern als Ferienwohnung genutzt und zeigt sich im Bauzustand von 1974. Insgesamt bedarf das Haus einer energetischen Ertüchtigung, Fassadensanierung und Modernisierung! Wer alte Gebäude liebt und Visionen hat, wird sich mit dieser Immobilie einen Traum erfüllen und ein individuelles, zeitgemäßes Kleinod auf einem großen Naturgrundstück schaffen können. Die ca. 1.800 qm bebaute Fläche kann zum Beispiel mit Nutz- und Ziergärten angelegt werden. Über 4.000 qm Wiesen- und Weideflächen bieten weitere Möglichkeiten der autarken Versorgung (Streuobstwiese, Beerensträucher, Gemüseanbau, Bienenzucht, Freilandgeflügel u.v.m) mit kostenfreier Bewässerung über einen geschnitzten Baumstamm-Holzbrunnen-Trog (Wasserbezugsrecht). Die Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie sind privat und beruflich vielfältig! Einige Anregungen lesen Sie unter \*Sonstiges\*. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

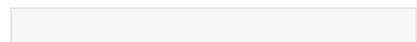
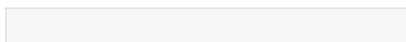
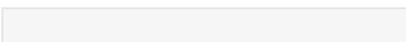
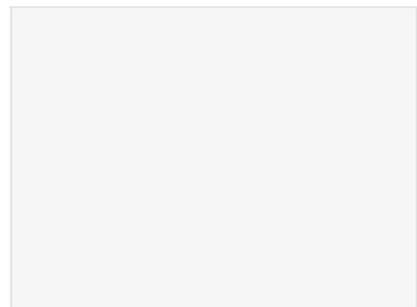
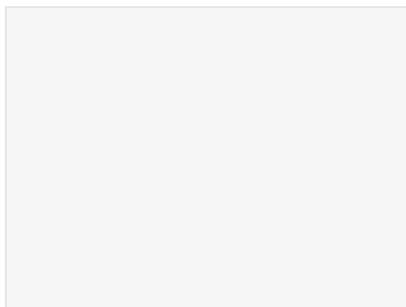
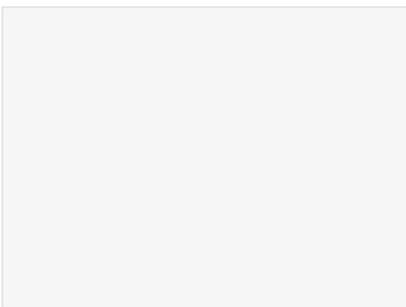
## Objekt Standort

[Berchtesgaden, Deutschland](#)

# LEBENSTRAUM mit viel Platz für Naturliebhaber und Individualisten in Berchtesgaden!

Preis: 885.000 €

## Produktbilder



# LEBENSTRAUM mit viel Platz für Naturliebhaber und Individualisten in Berchtesgaden!

Preis: 885.000 €



**GARANT**  
IMMOBILIEN

**Sie suchen eine Immobilie und wollen  
Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir verknüpfen beide Wünsche – Zug um Zug, Hand in Hand. Mit unserem riesigen Immobilienangebot und einer Vielzahl an Kaufinteressenten nehmen wir eine herausragende Stellung im Markt ein. Deshalb können wir Verkauf und Kauf so optimal miteinander verbinden, dass eine zeitgleiche Abwicklung möglich wird.

Kostenlos für Sie: die Wertermittlung Ihrer aktuellen Immobilie.  
Eine von vielen GARANT-Leistungen. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von 44 Jahren Immobilien-Erfahrung.

**Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat.**

[www.garant-immo.de](http://www.garant-immo.de)

Ihr großer Immobilienmakler mit 50 Standorten für Sie in ganz Süddeutschland.

Grundriss Obergeschoss  
Fläche: ca. 652,498 qm  
gar-004

Grundriss Erdgeschoss  
Fläche: ca. 652,498 qm  
gar-004