

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR

Scout-ID: 120060407

Haustyp:	Bauernhaus
Grundstücksfläche ca.:	160.000,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	999,31 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	6
Badezimmer:	3
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1776
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Blockheizkraftwerk
Bezugsfrei ab:	nach Kaufpreis Zahlung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

KLATT IMMOBILIEN



## Ihr Ansprechpartner:

Klatt Immobilien  
Herr Andreas Klatt  
E-Mail: [klatt@klattimmobilien.de](mailto:klatt@klattimmobilien.de)  
Tel: +49 89 76736329  
Mobil: +49 1511 2451755  
Fax: +49 89 76736311  
Web: <http://www.klattimmobilien.de>

Provision für Käufer: 4,64 % des Kaufpreises einschließlich gesetzl. MwSt vom Käufer

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Das Bieterverfahren läuft bis zum 31.07.2020. Gebote werden ab einem Mindestgebot von 2.400.000 Euro angenommen (Provision: 4,64% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer vom Kaufpreis vom Käufer).

**EINZIGARTIGER, IDYLLISCH GELEGENER BAUERNHOF MIT 16 HEKTAR GRUND IN (FISCHBACHAU/HUNDHAM)**

Hier wird ein einzigartiger, ruhig gelegener, Bauernhof mit Bergblick und ca. 16 ha Grund (Wald, Wiese, Quellwasserleitung, Brennrecht (Schnaps), diverse Scheunen, Stall, Heuboden, Lagerflächen) verkauft.

Dieses landwirtschaftliche Anwesen besteht aus insgesamt ca. 16 Hektar Grundstücksfläche. Dabei handelt es sich um ca. 9 Hektar Waldgrundstück und ca 6,2 Hektar Ackerland.

Wer ein Auge für Natur, Kultur und echte Werte hat, wird an diesem Objekt seine wahre Freude haben.

Raum für Ihre Ideen und Ziele. Was kann hier alles entstehen?! Die Aussicht in die Berge und Landschaft beflügelt Träume und Visionen. Die Gedanken kennen keine Grenzen.

Ob die eigene Firma im Haus zu haben, Pferde zu halten oder züchten, Kunst oder Oldtimer zu sammeln (wohnen, leben, arbeiten und die Zukunft gestalten) - hier können Sie Ihre Träume verwirklichen. Platz gibt es in Hülle und Fülle für Mensch und Tier.

Sie betreten den alten Bauernhof durch eine schwere, schöne Holztür und kommen in den geräumigen Flur, der mit langen Holzdielen ausgelegt ist. Zur linken Hand kommen Sie in die Stube mit Kachelofen, zur rechten befindet sich die Küche mit altem Küchenherd. Es folgen weitere Zimmer.

Im ersten Geschoss des Bauernhauses befinden sich sechs weitere Räume. Des Weiteren kommen Sie vom ersten Stock aus in den Speicher.

Das Bauernhaus ist modernisierungsbedürftig, da wahrscheinlich der Strom und die Heizung neu verlegt werden müssen. Geheizt werden kann momentan nur mit dem Kachelofen. Das Bauernhaus ist denkmalgeschützt.

An das alte Bauernhaus schließt das neugebaute Bauernhaus mit solider Bauweise (Ziegelbau) von 1976 mit Holzheizung und der Stall an.

Im Stall sind die Vorrichtungen von der Kuhhaltung noch vorhanden. Es gibt einen großen Heuspeicher und angrenzende Maschinenhalle mit drei Hochsilos.

Im Norden des Bauernhofes befindet sich noch das alte Waschhaus, welches nur als Wirtschaftsgebäude wiederaufgebaut werden könnte.

Wichtiger Hinweis: Dieses Angebot erfolgt sowohl für den Eigentümer als auch für den Interessenten freibleibend. Sofern für das Objekt Gebote eingehen, die die Kaufpreisvorstellung über oder unterbieten, bitten wir schon jetzt um Verständnis dafür, dass sich die Eigentümer vorbehalten, den Zuschlag zum Verkauf des Objektes einem höheren oder auch niedrigerem Angebot zu erteilen. Das freibleibende Angebot kann auch vorher Enden)

## Ausstattung:

Bauernhaus/Flachsatteldachbau Denkmalgeschützt  
Obergeschoss mit umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube,  
Bauernhaus EG. (Bauweise Bummerl)  
Bauernhaus 1OG. (Bauweise Holz/Blockbau)  
Alter Kartoffelkeller  
Speicher begehbar  
Kachelofen  
Holzvertäfelungen  
2 Stuben  
Stall (für ca. 50 Kühe) Bj. 1976  
Wiesen direkt am Haus  
Wald Mischwald  
Quellwasserleitung (Gemeinschaft)  
Brennrecht  
diverse Scheunen,  
Heuboden  
3 große Hochsilos  
Bienenhaus  
Lagerflächen  
Waschhaus Norden (baufällig)  
Fläche gemischter Nutzung 5.014 m<sup>2</sup>  
Straßenverkehr 1.007 m<sup>2</sup>  
Weg 1.421 m<sup>2</sup>  
ca. Wald 80.000 m<sup>2</sup>  
Grünland 72.198 m<sup>2</sup>

Grundfläche:  
Quergebäude (Stadl) 487 m<sup>2</sup>  
Wohngebäude NEU (inkl. Stallteil) 151,8 m<sup>2</sup>  
Wohngebäude ALT 128,2 m<sup>2</sup>

## Lage:

Fischbachau/Hundham/Wörnsmühl

Der Bauernhof liegt in einzigartiger Lage auf einem Hochplateau mit Bergblick zwischen Hundham und Wörnsmühl.

Hundham:

Hundham liegt im weitläufigen Tal der Leitzach auf einem Schwemmkegel am Ostrand des Leitzachtals und am Fuß des Schwarzenbergs. Durch das Dorf führt die Staatsstraße 2077 und hier beginnt die in den Landkreis Rosenheim führende Kreisstraße MB 22. Der Ort befindet sich (Luftlinie) vier Kilometer nördlich von

## Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR

Fischbachau, neun Kilometer südöstlich von Miesbach, 18 Kilometer südwestlich von Rosenheim, 26 Kilometer nordwestlich von Kufstein, 13 Straßenkilometer von der Bundesautobahn 8 (Ausfahrt Irschenberg oder Bad Aibling) und 62 Kilometer von der Landeshauptstadt München entfernt. Die nächstgelegene Bahnstation, der Haltepunkt Fischbachau, liegt sechs Kilometer vom Ortskern entfernt im Ortsteil Hammer. Linienbusverbindungen bestehen hauptsächlich von Hammer über Fischbachau, Elbach, Hundham und Wörnsmühl nach Miesbach und zurück.

### Wörnsmühl

Der Ort Wörnsmühl mit seiner bis 1140 zurück belegten Geschichte ist der nördlichste Ortsteil unserer Gemeinde. Schon um 1500 bestand in Wörnsmühl ein Hammerwerk sowie Mühlen- und Sägewerke. Durch das preisgekrönte Volkssängerduo Sontheim-Burda galt Wörnsmühl in den dreißiger Jahren als Hochburg der Volksliederpflege.

### Fischbachau:

<https://www.fischbachau.de>

Die als kinder- und familienfreundliche Gemeinde Fischbachau und Hundham mit ca. 6.200 Einwohnern liegt mitten in den bayerischen Voralpen am Ostrand des Leitzachtals. Direkt am Fuße des Breitensteins ist die Gemeinde auch als das Holler- & Kräutertal bekannt.

In der Umgebung findet man ein großes Angebot an Outdoor Aktivitäten. Sei es das Ski- & Wandergebiet direkt vor der Haustür oder die Naherholungsgebiete Tegernsee, Schliersee und Wolfsee.

### Pferdegenuss im Leitzachtal

Reiten, Kutsch- und Schlittenfahrten und vieles mehr "Auf dem Rücken der Pferde, liegt das Glück der Erde" so lautet ein altes Sprichwort. In Fischbachau kann der pferdbegeisterte Urlauber ebenfalls "sein Glück" finden. Gönnen Sie sich einen entspannten Urlaub und genießen Sie die herrliche Landschaft doch mal "hoch zu Ross".

Ponyreiten, Kinderreitertage, Reitunterricht, Voltigieren, Wanderreiten - die Angebote rund um das Thema Pferd sind in Fischbachau extrem vielseitig. Egal ob Anfänger oder Fortgeschrittener, unter Aufsicht von bestens ausgebildeten Pferden und Trainern kann man hier bei uns mit viel Spaß den Umgang mit Pferden erlernen oder sein Können verbessern.

„An manchen Tagen kommen mehr Pferde als Autos an meinem Haus vorbei“, so beschreibt eine Fischbachauerin den „Verkehr“ auf ihrer Straße. Hier in den Bayerischen Voralpen rund um Fischbachau ist die Tradition der bäuerlichen Pferdehaltung nach wie vor lebendig: Kutschfahrer, Reiter und

lebendig: Kutschfahrer, Reiter und Pferdeveranstaltungen gehören hier einfach dazu und sind fester Bestandteil unseres vielseitigen Urlaubsangebots im Leitzachtal.

Erleben Sie zu zweit oder mit Ihrer Familie die schöne Landschaft am Fuße des Breitensteins auf einer romantischen Kutschenfahrt im Sommer oder einer Pferdeschlittenfahrt im Winter. Nicht nur für Ihre Kinder wird der Ausflug bestimmt zu einem unvergesslichen Erlebnis.

### Sonstiges:

Dieses Objekt bieten wir im Alleinauftrag an.

Wir haben den alleinigen Auftrag und das exklusive Recht für die Vermittlung des Objektes. Der Verkauf ist nur über unser Büro möglich. Sämtliche Besichtigungen und Verhandlungen laufen auf Wunsch der Eigentümer ausschließlich über uns.

Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen und ein ausführliches Exposé zukommen und vereinbaren mit Ihnen eine Besichtigung vor Ort!

Bitte lassen Sie uns Ihre vollständige Adresse und Telefonnummer zukommen.

### BITTE BEACHTEN SIE!

Zur Wahrung der Privatsphäre der Eigentümer sind Außenbesichtigungen der Lage und Innenbesichtigungen nur mit Terminabsprachen über uns möglich.

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Grundrisse sind ohne Maßstab. Für Flächenmaße wird keine Garantie gegeben. Exposéhaftung ist ausgeschlossen.

Widerrufsrecht: Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses, d. h. sie beginnt mit Erhalt dieses Exposés. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Namen, Anschrift, Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Folgen des Widerrufs? Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben

## Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR

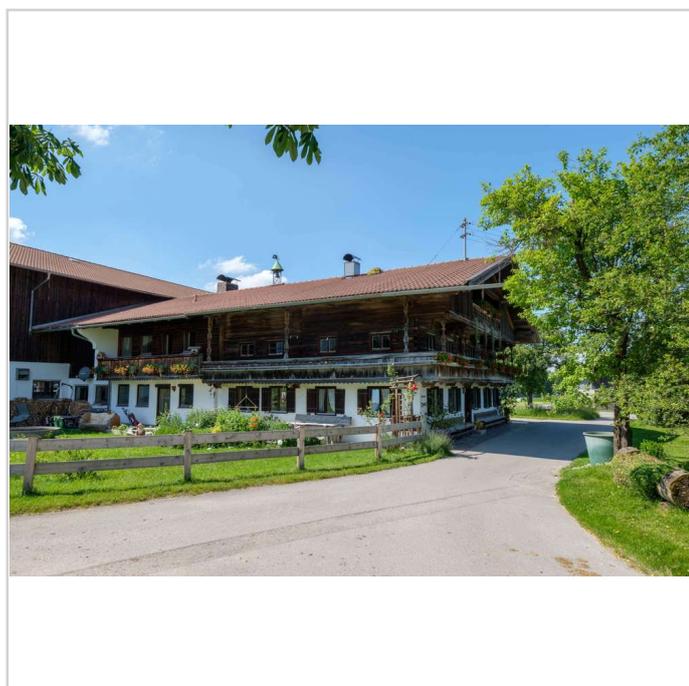
wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrages erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.



Ausblick



Hof von der Ost Seite



Süd Hausansicht

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht Süd



Stall / Blick in den Süden



Süd Hausansicht

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



Scheune



Scheune



Scheune



Scheune

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



Scheune



Scheune



Ausblick



Bienenhaus

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



Hausansicht von Westen



Ausblick



Ausblick



Grundstück

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



Hausansicht



Blick in den Süden



Hausansicht



Blick in den Süd/Osten

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



Blick auf den Hof



Blick auf den Hof aus dem West



Hausansicht



Ausblick

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



Wald



Ausblick



Ausblick



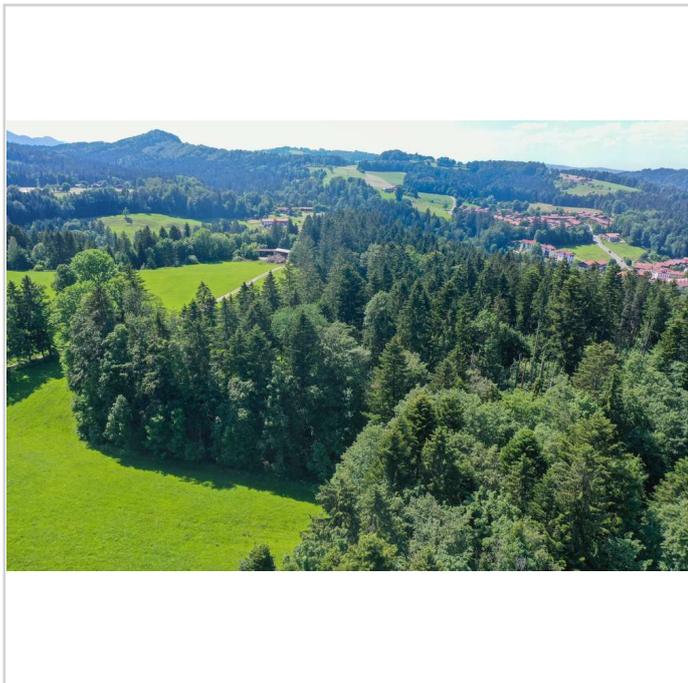
Hof von der Süd Seite

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund

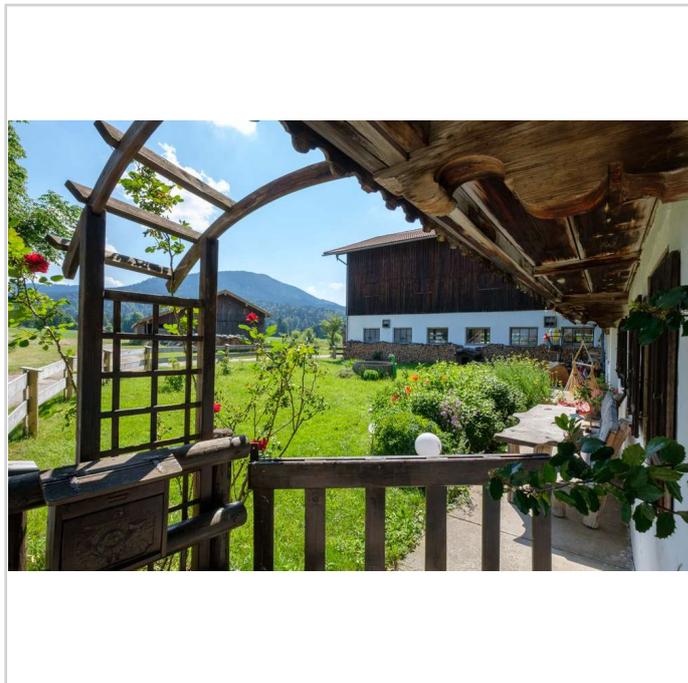


83730 Fischbachau

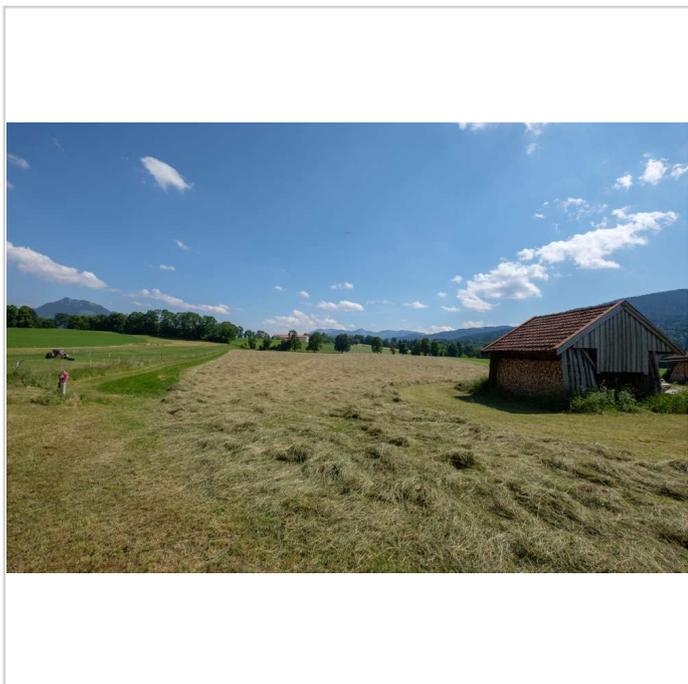
Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



Wald



DSCF7097



Süd Wiese



Hausansicht von West Seite

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



Obstgarten



Obstgarten



Blick auf Stall & Scheune



Stall

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



Stall 1. OG. Heuboden



Nordseite Hof



Baufälliges Waschhaus



Ost Seite Wohnhaus

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



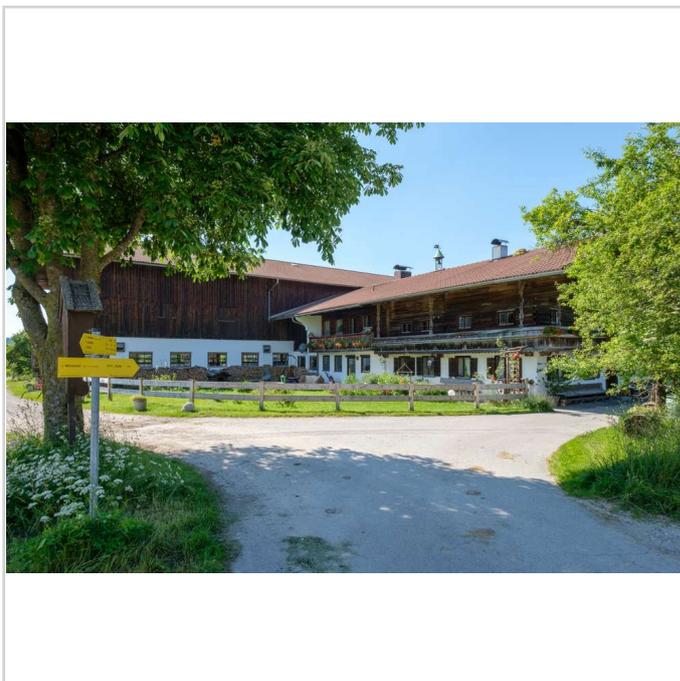
Nordseite & Baufäl. Waschhaus



Nordseite Hof



Hausansicht Ost



Hausansicht Süd/Ost

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



Hauseigenes Wegeskreuz



Hausbank



Flur EG.



Flur EG.

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



EG. Stube



EG. Stube



Stube EG. Kachelofen



Alter Bauernherd EG.

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



Flur 1. OG.



Flur 1. OG.



Zimmer



Schlafzimmer im 1 OG.

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



Ausblick vom Balkon



Ausblick vom Süd Balkon



Balkon



2 te Stube 1. OG.

# Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR



1. OG. Küche



Bad 1. OG.



Speicher



Holz Heizung

## Einzigartig, idyllisch gelegener Bauernhof mit 16 ha Grund



83730 Fischbachau

Zimmer: 11,00  
Wohnfläche ca.: 290,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.400.000,00 EUR

