

# Exposé

## Einfamilienhaus in Altenau

### Vollholzhaus im Herzen der Ammergauer Alpen



Objekt-Nr. OM-389221

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.249.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Claus Hornig

82442 Altenau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	760,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	175,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	91,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen, wie die Natur es gedacht hat.

Dieses Haus ist mehr als Architektur – es ist ein Stück Natur.

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer zu erwerben - jetzt Kontakt aufnehmen und ausführliches Exposé anfordern!

Die Vollholzbauweise sorgt für ein unvergleichliches Raumklima:

Angenehme Luftfeuchtigkeit

Natürliche Wärmedämmung

Wohngesundheit, die man spürt

Räume, die Ruhe ausstrahlen – durch warme Holzoberflächen, lichtdurchflutete Fensterfronten und klare Linien. Ein Ort, an dem Sie Kraft tanken, kreativ sein und das Leben genießen können.

Wer Wert auf Nachhaltigkeit, Ästhetik und Lebensqualität legt, findet hier sein Zuhause – mitten im Naturpark Ammergauer Alpen.

## Ausstattung

Massivholzbauweise; Fußbodenheizung; Zentralstaubsauger; Cotto- und Eichenparketboden

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Gerne senden wir Ihnen ein Exposé zu. Kontaktieren Sie uns hierzu unter Angabe Ihres vollen Namen und Ihrer Anschrift. Bitte nur ernstgemeinte Anfragen!

## Lage

Willkommen in Altenau, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Saulgrub, eingebettet im Naturpark Ammergauer Alpen. Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Ursprünglichkeit des Voralpenlands und die Nähe zu attraktiven Orten und urbaner Infrastruktur.

Naturnah & ruhig:

Die Immobilie liegt in einer charmanten, gewachsenen Wohngegend, umgeben von Wiesen, sanften Hügeln und mit direktem Blick auf das beeindruckende Ammergebirge. Hier genießen Sie absolute Privatsphäre und eine freundliche Nachbarschaft – perfekt für alle, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und Naturverbundenheit legen.

Freizeit & Lebensqualität:

Vor Ihrer Haustür warten unzählige Möglichkeiten:

- ✓ Wanderungen und Bergtouren ins Ammergebirge
- ✓ Rad- und Langlaufstrecken für Sportbegeisterte
- ✓ Kulturelle Highlights wie Kloster Ettal oder die Königsschlösser in kurzer Distanz

Die nahegelegenen Seen – Staffelsee, Forggensee und viele mehr – bieten Badevergnügen und Erholung pur.

Optimale Anbindung:

Garmisch-Partenkirchen: ca. 25 km

Murnau am Staffelsee: ca. 18 km

München: ca. 80 km (gut erreichbar über die A95)

Warum diese Lage besonders ist:

Altenau steht für Lebensqualität in den Alpen – ob als Hauptwohnsitz für Familien, als Rückzugsort für Kreative oder als Feriendomizil. Hier finden Sie Ruhe und Natur, ohne auf Komfort und Infrastruktur zu verzichten.

Bahnhof und Bushaltestelle nur 300m entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER

# **FREISTEHENDE LANDHAUSVILLA IN MASSIVHOLZBAUWEISE**

**MIT BERGBLICK UND HOCHWERTIGER  
AUSSTATTUNG – MALERISCHE LAGE**



# WILLKOMMEN ZUHAUSE

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus in Altenau, einem idyllischen Wohnparadies. Dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet mit seinen großzügigen 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen genug Raum für Ihre ganze Familie. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, ein luxuriöses Badezimmer und einem zusätzlichen Gäste-WC, bleibt kein Wunsch offen. Das Herzstück bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das zu entspannten Abenden einlädt.



## AUF EINEN BLICK

**Objektart:** Einfamilienhaus  
**Kaufpreis:** 1.249.000,- €,  
**Provisionsfrei vom Eigentümer**  
**Wohnfläche:** ca. 175 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** ca. 91 m<sup>2</sup>  
**Grundstück:** 760 m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 5  
**Baujahr:** 2003  
**Energieausweis:** Bedarfsausweis  
**Energieeffizienzklasse:** D  
**Befuerung:** Gas  
**Boden:** Terrakotta, Fliesen, Schotten & Hansen-Parkett  
**Große Terrasse in Süd-/West-Ausrichtung**  
**Vollunterkellert**  
**Garagenstellplätze:** 2  
**Carport:** 1  
**Stellplätze:** 2



WILLKOMMEN IN IHREM ZUKÜNFTIGEN ZUHAUSE





# ARCHITEKTUR

ARCHITEKTUR, DIE BEGEISTERT – ÄSTHETIK UND  
FUNKTION IN PERFEKTER HARMONIE

Dieses RIKO-Massivholzhaus überzeugt durch eine außergewöhnlich durchdachte Architektur, die modernes Design mit wohngesunder Bauweise verbindet. Der Innenraum strahlt eine beeindruckende Leichtigkeit aus – geschaffen durch die klare Linienführung, weiten Sparrenabständen und die ruhige, natürliche Holzoberfläche der innovativen LESENA-Wand.

Die architektonische Gestaltung setzt auf Offenheit und Licht: Eckfenster, ein lichtdurchfluteter Wintergarten und weitläufige Fensterfronten schaffen helle, freundliche Räume und verbinden Innen und Außen auf harmonische Weise. So entsteht ein Wohngefühl, das naturnah, hochwertig und inspirierend zugleich ist.

Auch technisch setzt dieses Haus Maßstäbe: Die Kombination aus massiver Holzwand und natürlicher Holzweichfaserdämmung erzielt hervorragende Wärmedämmwerte – mit 225 mm Dämmstärke wird der U-Wert eines Passivhauses ( $0,160 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) sogar unterschritten. Dabei kommt das Wandaufbaukonzept ganz ohne Dampfsperren und -bremsen aus – ein Plus für Nachhaltigkeit und Wohngesundheit.

Erleben Sie Architektur, die nicht nur schön aussieht, sondern auch spürbar besser wohnt.





# IM NATURPARK AMMERGAUER ALPEN GELEGEN

Der kleine Ortsteil Altenau gehört zur Gemeinde Saulgrub und liegt im Naturpark Ammergauer Alpen, im oberbayerischen Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Die geographische Lage zeichnet sich durch eine idyllische Umgebung aus, die von sanften Hügeln und dem Ammergebirge geprägt ist und bietet einen herrlichen Blick auf die umliegenden Berge.

Es ist der perfekte Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren in die Umgebung, sowohl in die Berge als auch an die Ammer oder zu kulturellen Sehenswürdigkeiten. Das Haus liegt in einer ruhigen Gegend mit einer sehr freundlichen Nachbarschaft, umgeben von malerischen Wiesen, auf der im Sommer viele Tiere zuhause sind. Diese ländliche Idylle lädt zu unvergesslichen Abenteuern und Erkundungstouren in der Natur ein.

Der nächste größere Ort ist das ca. 25 km entfernte Garmisch-Partenkirchen oder das 18 km entfernte Murnau am Staffelsee. Auch die ca. 80 km entfernte Landeshauptstadt München ist gut erreichbar.



# ÜBERZEUGT VON ALLEN SEITEN - AUCH VON INNEN

Im Zentrum dieses Wohnkonzepts steht die innovative LESENA-Wandtechnologie, ein Markenzeichen der renommierten RIKO-Holzhäuser. Diese neuartige Wandkonstruktion besteht aus massivem Brettschichtholz, gefertigt aus sorgfältig ausgewähltem, feijnährig gewachsenem Fichtenholz. Die verwendeten Wandelemente sind geschosshoch, fugenlos und vollkommen setzungsfrei – eine Seltenheit im Holzbau, die für dauerhafte Stabilität und Wertbeständigkeit sorgt.

Die natürlichen Eigenschaften des Holzes regulieren auf ganz natürliche Weise die Luftfeuchtigkeit und schaffen ein Raumklima, das nicht nur angenehm, sondern auch förderlich für die Gesundheit ist – besonders für Allergiker, Kinder und Menschen mit sensibler Atemwegsgesundheit.

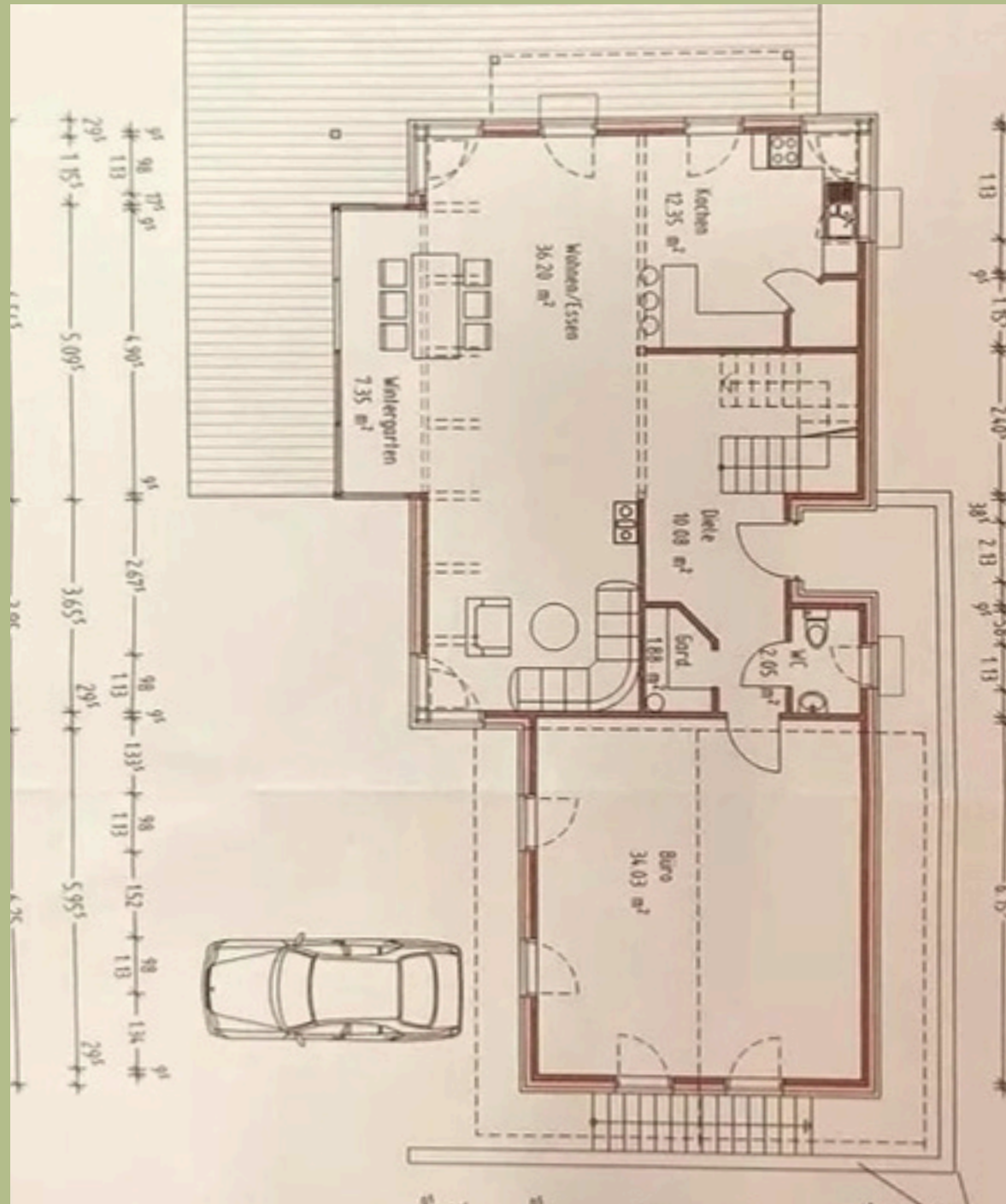
Die Massivholzbauweise steht nicht nur für Umweltfreundlichkeit und Langlebigkeit, sondern vermittelt auch ein unvergleichliches Wohngefühl: warme Oberflächen, der dezente Duft nach Holz und die beruhigende Ausstrahlung natürlicher Materialien sorgen für eine Wohnatmosphäre, die Körper und Seele guttut.

Die Kombination aus handwerklicher Präzision, modernster Holzbautechnologie und einem architektonisch durchdachten Raumkonzept macht dieses Haus zu einem zukunftssicheren Wohlfühlort für Generationen.

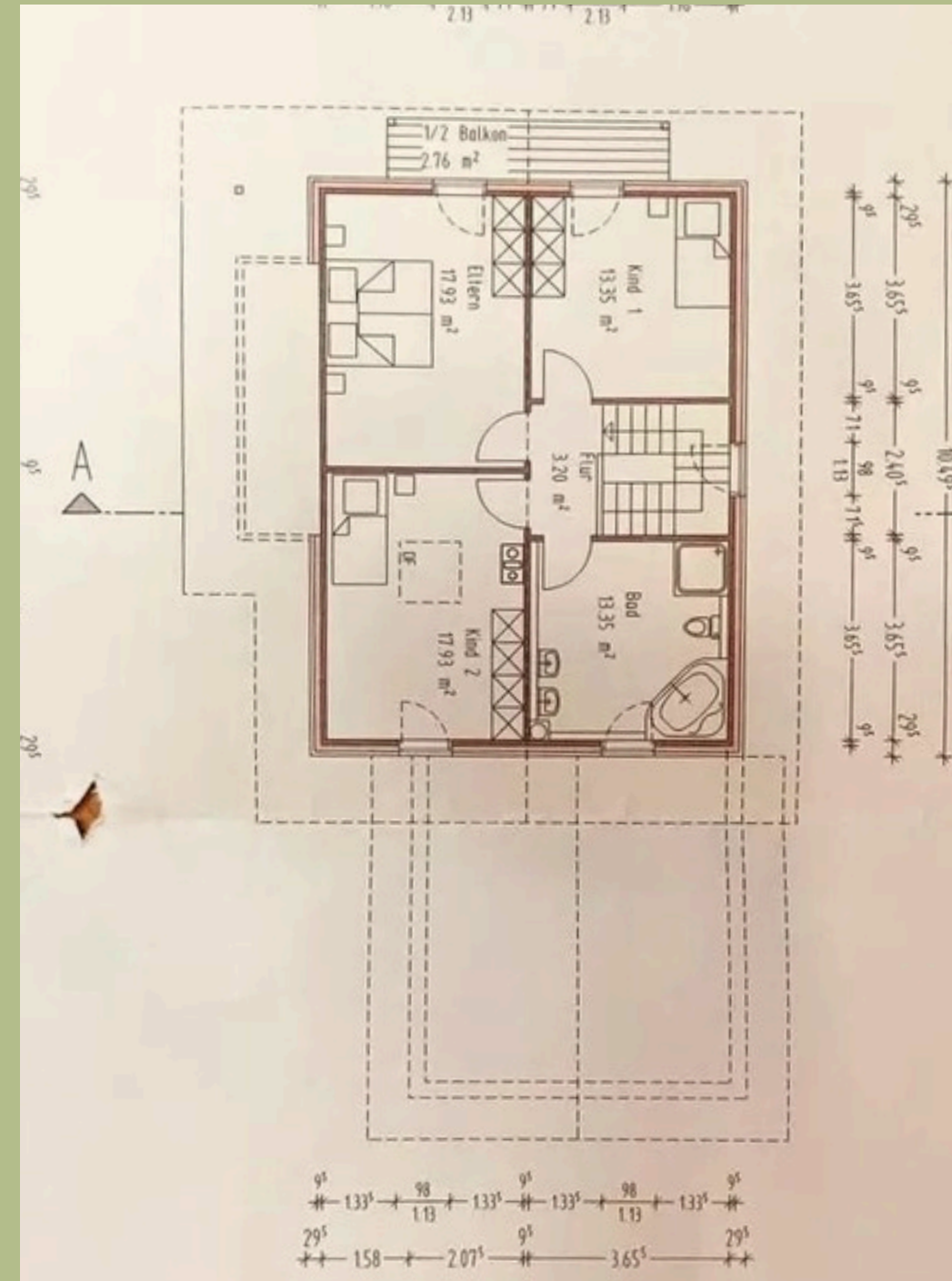




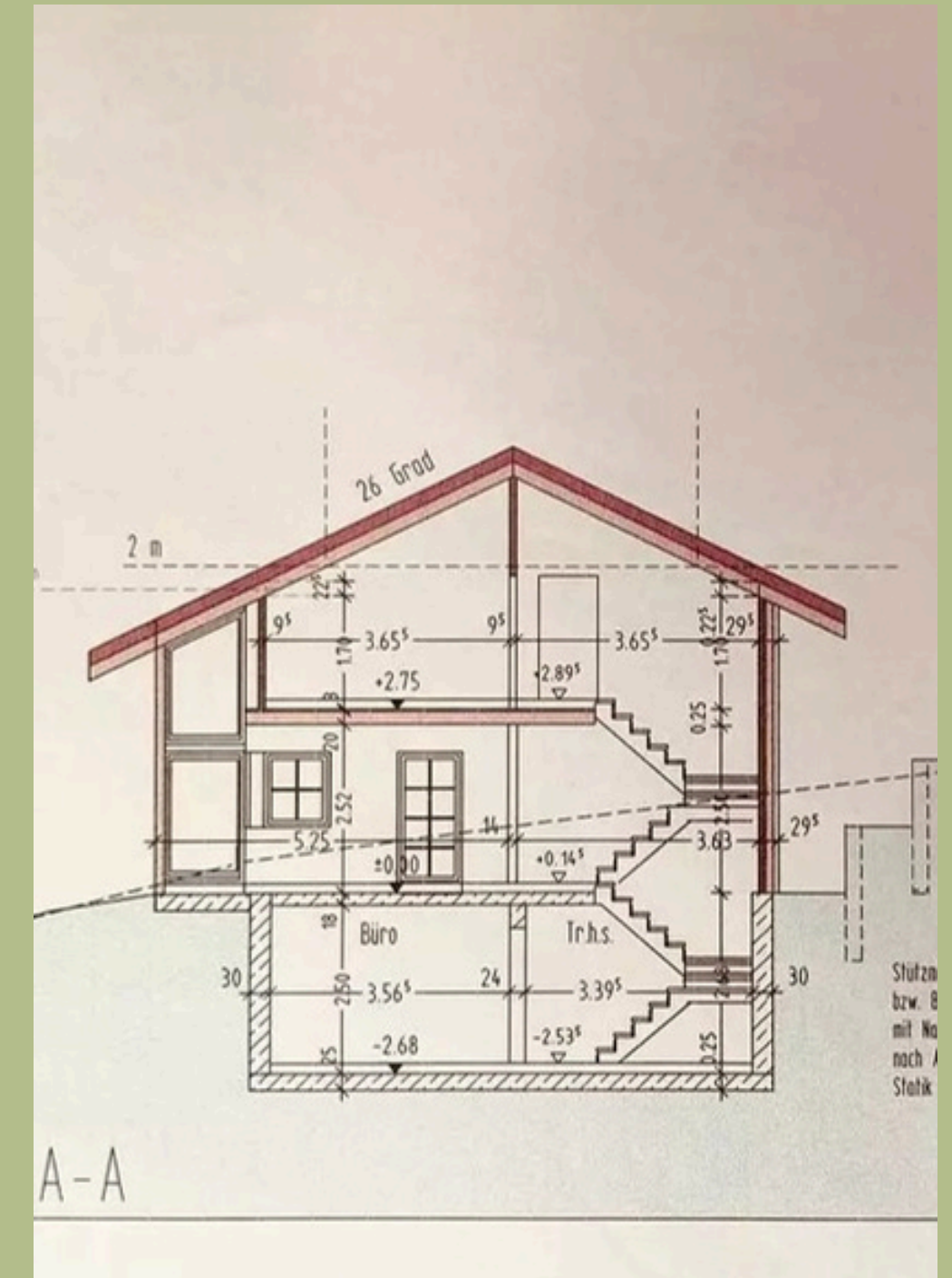
# DER GRUNDRISS



Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitt



# IM ERDGESCHOSS:

DER WOHN-/ESSBEREICH, DIE KÜCHE UND DAS SALETTL

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohnbereich mit Fußbodenheizung, der für ein angenehmes Raumklima sorgt. Der handgeschöpfte Cotto-Boden verleiht dem Raum eine warme und authentische Atmosphäre, während der Eichholzboden von Schotten & Hansen im angrenzenden Salettl für Eleganz und Stil sorgt. Die offene Einbauküche ist mit hochwertigen Miele Geräten und einer edlen Granitarbeitsplatte ausgestattet, die das Kochen zum Vergnügen macht. Das großzügige Salettl mit 35 m<sup>2</sup> und offenem Dachstuhl wird derzeit als Büro genutzt, bietet jedoch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - auch für kreative Tätigkeiten. Hochwertige Dielenböden und ein Gäste-WC runden das Angebot im Erdgeschoss ab.







# IM OBERGESCHOSS

DIE SCHLAFZIMMER (3) UND BADEZIMMER

Im Obergeschoss finden Sie ein großzügiges Masterschlafzimmer so- wie zwei weitere helle Zimmer, die viel Platz für die ganze Familie bieten. Das 2021 neu gestaltete Badezimmer ist ein wahres Highlight: Es verfügt über eine moderne ebenerdige Dusche und eine einladende Badewanne, ideal für entspannende Momente. Der offene Dachstuhl mit Aufdachisolierung sorgt für eine angenehme Raumhöhe und trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei.



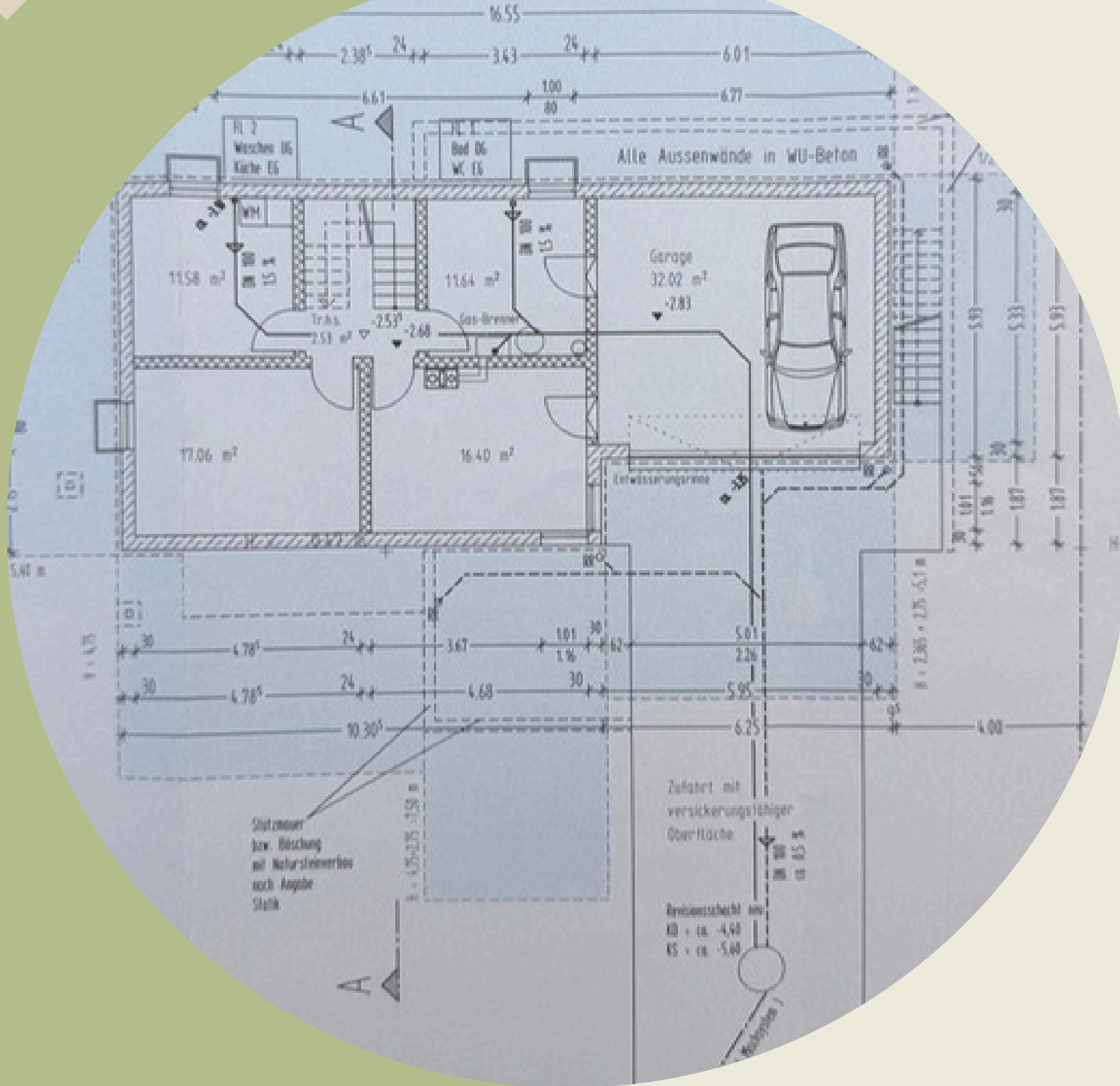
# KELLER / NUTZFLÄCHE

VIELSEITIGE NUTZFLÄCHEN MIT DURCHDACHTER  
AUSSTATTUNG

Die großzügige Bauweise des Anwesens ermöglicht weitläufige Lager- und Nutzflächen, die sich ideal für Hobbys, Werkstattarbeiten oder zur Aufbewahrung eignen. Im ebenerdig zugänglichen Untergeschoss ist zudem bereits die Installation einer Sauna vorgesehen – perfekt für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Im Jahr 2015 wurde das Anwesen stilvoll erweitert: Ein Carport sowie ein passendes Gerätehaus im architektonisch abgestimmten Stil ergänzen das Gesamtbild. Hier wurden die Mülltonnen formschön integriert und zwei zusätzliche Geräteschuppen geschaffen, die praktischen Stauraum für Garten- und Freizeitgeräte bieten.

Ein besonderes Highlight stellt die unter dem Gerätehaus verbaute Zisterne dar: Sie dient der nachhaltigen Regenwassersammlung und ermöglicht die Nutzung des gespeicherten Wassers sowohl für den Haushalt als auch für die Gartenbewässerung.







Dieses beeindruckende Wohnhaus bietet nicht nur eine stilvolle und hochwertige Innenausstattung, sondern auch eine Vielzahl praktischer und komfortabler Features, die das Wohnen noch angenehmer gestalten. Genießen Sie den Komfort eines Zentralstaubsaugers mit Anschlussmöglichkeiten in jeder Etage, der Ihnen die Hausarbeit erheblich erleichtert und für eine saubere Luft und gesunde Wohnumgebung sorgt. Ein Wäschewurfschacht vom OG in das Kellergeschoss erleichtert die Hausarbeit. Die stilvollen Treppenanlagen aus Buchenholz fügen sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein und bieten sowohl Funktionalität als auch ästhetischen Reiz. Für Wellness-Liebhaber besteht die Möglichkeit, eine Sauna zu installieren, die Ihnen entspannende Momente der Erholung direkt in Ihrem Zuhause bietet. Zudem gibt es die Möglichkeit, einen Einbauofen zu integrieren, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch als stilvolles Designelement fungiert. Eine praktische Mülltonneneinhausung sorgt für Ordnung und ein ansprechendes Erscheinungsbild im Außenbereich. Die im Haus installierte Wasserenthärtungsanlage trägt zur Verbesserung der Wasserqualität bei und schützt Ihre Rohrleitungen sowie Haushaltsgeräte vor Kalkablagerungen. Diese durchdachten Details machen das Wohnen in diesem Haus nicht nur komfortabel, sondern auch besonders angenehm. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen dieses einzigartige Zuhause bietet!

**Ihr Ansprechpartner: Dr. Claus Hornig**  
**Obere Dorfstr. 2**  
**82442 Saulgrub GT Altenau**  
**Mobil: +49 (0)151 / 54728866**  
**E-Mail: [claho@me.com](mailto:claho@me.com)**