

Exposé

Landhaus in Berg

Historische Wassermühle am Lüßbach – einzigartiges Refugium auf 2.678 m² bei Berg



Objekt-Nr. OM-476778

Landhaus

Verkauf: **1.790.000 €**

Ansprechpartner:
Georg Pokorny
Telefon: 0172 8517132

Manthalstr. 2
82335 Berg
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	2.678,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	21,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ehemalige Wassermühle ist ein außergewöhnliches Wohnanwesen für Menschen, die historische Architektur, großzügiges Wohnen und eine naturnahe Lage miteinander verbinden möchten.

Das ursprünglich als Mühle genutzte Gebäude wurde mit Respekt vor seiner historischen Substanz zu einem individuellen Einfamilienhaus umgebaut und in verschiedenen Bereichen modernisiert. Insgesamt stehen ca. 151 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung, davon ca. 130 m² Wohnfläche. Das Haus erstreckt sich über das Erdgeschoss und zwei vollständig ausgebaute Obergeschosse.

Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige Wohnküche mit dem zentralen Holzofen. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Sanitärbereich mit Dusche und WC sowie einen etwa 10 m² großen Raum, der derzeit als Abstell- und Nebenraum genutzt wird.

Das erste Obergeschoss umfasst zwei großzügige Zimmer, die sich als Kinderzimmer, Büro oder weitere Schlafzimmer eignen. Beide Räume sind jeweils mehr als 20 m² groß und könnten bei entsprechendem Bedarf grundsätzlich geteilt werden. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem das Hauptbad mit Badewanne, Dusche und WC.

Das vollständig ausgebaute zweite Obergeschoss wird derzeit als großzügiger Masterbedroom genutzt und erstreckt sich nahezu über die gesamte Geschossfläche. Sichtbare Holzbalken, individuelle Raumzuschnitte und erhaltene historische Details verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter.

Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Durch die mögliche Teilung der beiden großen Räume im ersten Obergeschoss ließe sich die Anzahl der Zimmer bei Bedarf weiter erhöhen.

Das ca. 2.678 m² große Grundstück ist von altem Baumbestand, Wiesenflächen und verschiedenen Aufenthaltsbereichen geprägt. Der Lüßbach verläuft entlang einer Grundstücksgrenze und trägt wesentlich zur besonderen, naturnahen Atmosphäre des Anwesens bei. Eine freistehende Sitzplattform im Garten bietet einen geschützten Platz zum Entspannen mit Blick ins Grüne.

Vier Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück.

Die Immobilie ist nicht vermietet und kann kurzfristig übernommen werden.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

großzügige Wohnküche mit zentralem Holzofen

Sanitärbereich mit Dusche und WC

ca. 10 m² großer Abstell- und Nebenraum

1. Obergeschoss:

großzügiges Kinderzimmer

Büro, Kinderzimmer oder weiteres Schlafzimmer

beide Zimmer jeweils über 20 m² groß und grundsätzlich teilbar

Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

2. Obergeschoss

vollständig ausgebautes Geschoss

großzügiger Masterbedroom über nahezu die gesamte Grundfläche

Ausstattung

Im Rahmen der Sanierung wurde das Gebäude umfassend modernisiert, ohne den ursprünglichen Charme zu verlieren. Unter anderem wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- neue Bäder
- neue Bodenbeläge
- neue Einbauküche
- vollständige Erneuerung der Elektrik
- neue Wasserleitungen

Heizung und Warmwasser:

Die Beheizung des Hauses erfolgt über einen zentralen Holzofen in der Wohnküche. Die Wärme wird über ein vorhandenes Warmluftkanalsystem in die verschiedenen Geschosse und Räume verteilt.

In den Warmluftkanälen befinden sich wärmespeichernde Elemente, die einen Teil der erzeugten Wärme aufnehmen und zeitversetzt wieder abgeben.

Zusätzlich sind in allen Schlafzimmern elektrische Heizkörper installiert. Diese können unabhängig vom Holzofen genutzt werden und bieten zusätzlichen Komfort, beispielsweise in der Übergangszeit oder wenn der Holzofen vorübergehend nicht betrieben werden soll. Die Warmwasserbereitung erfolgt separat über einen Warmwasserspeicher.

Die Kombination aus historischer Substanz und moderner Technik sorgt für ein angenehmes und sicheres Wohnen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Dieses Anwesen ist kein gewöhnliches Einfamilienhaus, sondern ein besonderer Rückzugsort für Menschen, die historische Architektur, Natur und Individualität miteinander verbinden möchten.

Die ehemalige Wassermühle eignet sich ideal für Käufer, die Ruhe und Privatsphäre suchen und zugleich den unverwechselbaren Charakter eines gewachsenen Gebäudes zu schätzen wissen.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Zur besseren Vorbereitung bitten wir um vollständige Kontaktdaten und eine kurze Angabe zum Kaufinteresse.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Lage östlich des Starnberger Sees. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und Wasserläufen und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung.

Gleichzeitig sind die Orte der Umgebung sowie die Metropolregion München gut erreichbar. Diese seltene Verbindung aus Rückzug und Anbindung macht das Anwesen besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Sommerterrasse im Grünen



Eingangsseite Wohnhaus

Exposé - Galerie

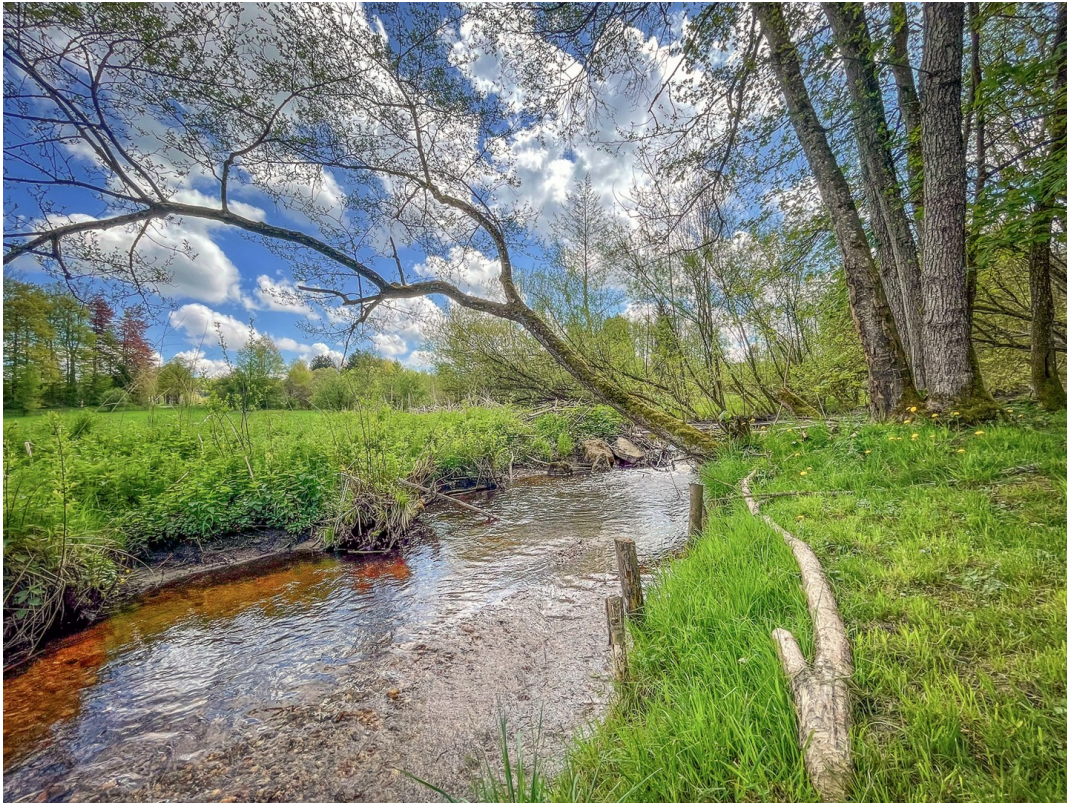


neue EBK mit Essbereich



Master-Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Bachlauf Grundstücksgrenze



Garten mit altem Baumbestand

Exposé - Galerie



großzügiges Kinderzimmer 1.OG



Kinderzimmer/Homeoffice

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche/Badewanne 1. OG



Duschbad mit WC im EG

Exposé - Galerie



Mühlbach



Master-Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Visualis. mögliche Möblierung



Visualisierung Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Treppenaufgang zw. Wohnebenen



Bachlauf am Grundstück

Exposé - Galerie



Garten



Bad 1. OG mit Dusche/Badewanne

Exposé - Galerie



Haustechnik

Exposé - Grundrisse

