

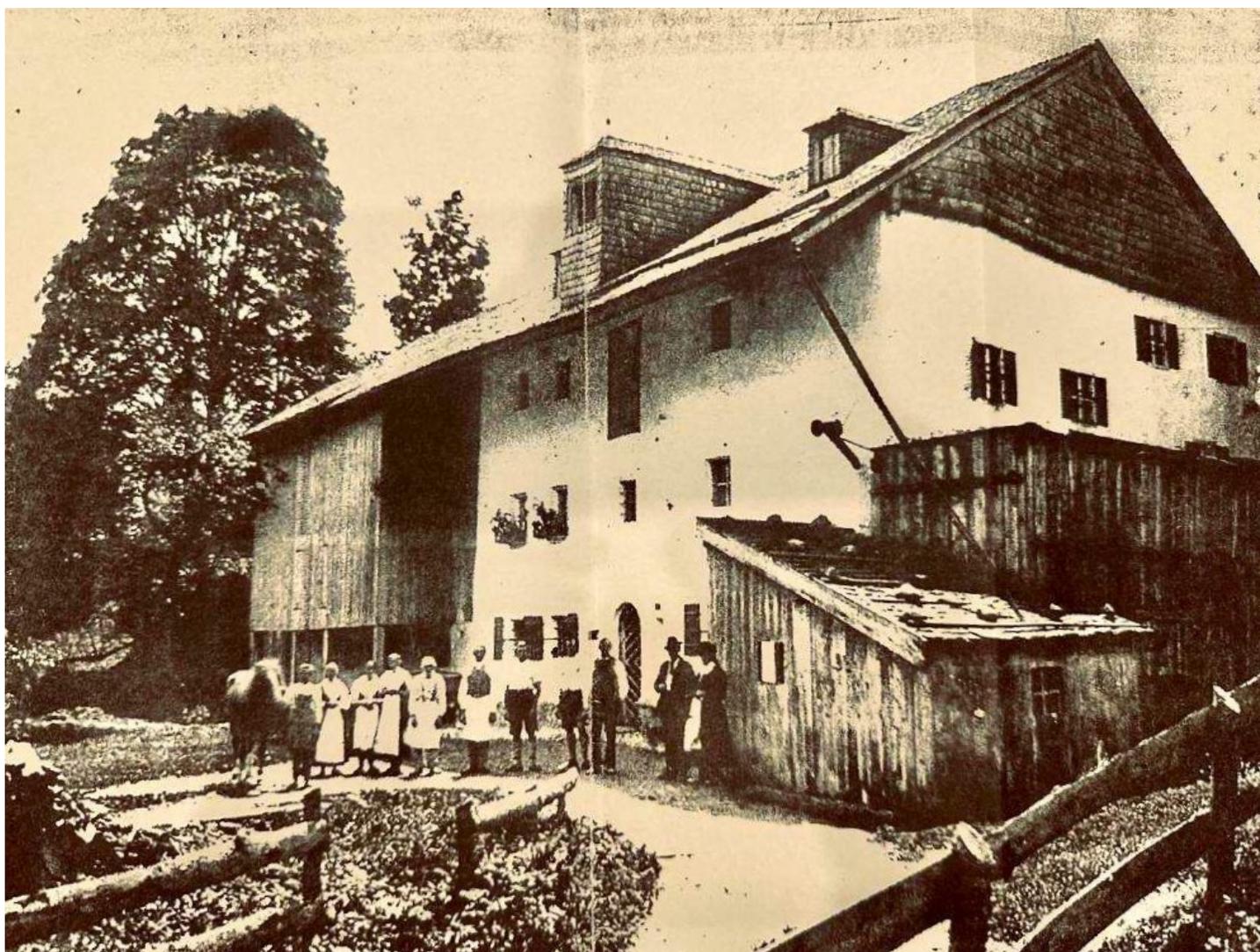


Exposé

Mühle

83483 Bischofswiesen

Kaufpreis: auf Anfrage



Historisches Foto

Ansprechpartner:
Florian Hoffmann - Schiffer
Florian Hoffmann - Schiffer Immobilienkompetenz

Tel.: +49 8652 65 73 55 - 1
Mobil: +49 1512 410 40 99
E-Mail: immo@hoffmann-schiffer.de

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (BLfD) Foto der Erbmühle aus vergangener Zeit

Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

Die Erbmühle von Bischofswiesen - Alte Mühle mit baulichem Makel in traumhafter Alpenlandschaft!



© BLfD / Florian Hoffmann - Schiffer

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 500 m²

Grundstücksfläche: ca. 14.515 m²

Baujahr: 17. / 18. Jahrhundert

Traditionelle Mühle in reizvoller Ortsrandlage in den Berchtesgadener Alpen

Viele Häuser haben in ihrer jahrhundertealten Geschichte so einiges erlebt. Zu diesen zählt auch die sog. Erbmühle, das stolze Mühlenanwesen am Ortsrand von Bischofswiesen im Berchtesgadener Land. Ihren historischen Charakter und ihren einnehmenden Charme hat sich die stattliche Mühle – mit ihrem mächtigen Wohn- und Mühlengebäude und ihrem profilgleichen Stadel – stets bewahrt. Bereits im 17. / 18. Jahrhundert wurde sie errichtet und bildet mit ihrem ca. 14.515 m² großen Grundstück – samt Wald- und Verkehrsflächen – ein einzigartiges Anwesen vor der atemberaubenden Alpenkulisse der Berchtesgadener Alpen. Wenn Sie vor umfangreichen Sanierungsmaßnahmen nicht zurückschrecken, wird in Bischofswiesen ein Lebenstraum für Sie wahr!

Das Baudenkmal	Ehemalige Getreidemühle Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig Etagen: 3 Dachboden Holzfenster Garten Wald- und Verkehrsflächen
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivbau mit Stadel
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Imposante Mühle mit historischen Wurzeln

Die sog. Erbmühle wartet am nördlichen Ortsrand von Bischofswiesen auf Sie. Wohl bereits seit dem 17. / 18. Jahrhundert ist die mächtige Hofanlage an diesem reizenden Fleckerl Erde zu finden. Wann genau in der ehemaligen Getreidemühle erstmals Korn gemahlen wurde, ist heute nicht mehr bekannt. Doch dürfte sie mit ihrem dreigeschossigen, massiven Wohn- und Mühlengebäude sowie ihrem profilgleich erbauten Stadel in Holzständerbauweise bereits damals ein bedeutendes Bauwerk des Ortes gewesen sein.

Dreigeschossiges Wohn- und Mühlengebäude in Massivbauweise

Das imposante Wohn- und Mühlengebäude mit seinen drei Stockwerken und seinem vorkragenden Satteldach ist seit jeher eine stattliche Erscheinung. Zugänglich ist der beeindruckende Bau mit rückwärtigem Anbau von seiner Traufseite. Sein rundbogiges Eingangsportal dürfte – wie auch das darüber liegende kleine Natursteinfenster – noch aus der Bauzeit stammen. Sobald Sie das Haus betreten, führt Sie der historische Querflur zum ehemaligen Mühlenbereich. Der Mühlenraum sowie der dahinter befindliche Keller liegen auf der rechten Gebäudeseite, wo sich vormals auch das Mühlenrad befand. Zur Linken des Flurs treffen Sie auf die große Stube, der sich eine weitere Kammer – im zurückspringenden, schmalen Anbau – anschließt. Der Platz im hinteren Geschossbereich ist der Küche – samt Backofen – sowie einer weiteren Kammer vorbehalten.

Über eine Treppe gegen Ende des Flurs geht es weiter ins Obergeschoss. Dort stoßen Sie auf 4 Wohnräume sowie die Sanitäreinrichtungen des Anwesens. Bis heute erinnern im 1. Obergeschoss Relikte älterer Bausubstanz – wie etwa ein kleiner Abschnitt einer Riemlingdecke, einige bemerkenswerte Dielenböden und Vierfeldertüren – an frühere Zeiten.

Das anschließende 2. Obergeschoss – mit mittig angebrachter Ladeluke im Flurbereich – bietet weitere 5 Zimmer unterschiedlicher Größe. Bis heute hat sich eine äußerst aufwändig gearbeitete, profilierte Zweifeldertür in Zweitverwendung erhalten, die die Vergangenheit lebendig hält.

Der anschließende Dachbereich mit verschiefertem Westgiebel ist nicht ausgebaut und bietet – nach notwendiger Sanierung – zusätzlichen Stauraum.

Beachtlicher Stadel mit Um- und Ausbaupotenzial

Direkt an das massive Wohn- und Mühlengebäude ist ein Stadel in Holzständerbauweise angebaut. Der mächtige Bretterbau folgt dem gemauerten, zurückspringenden Anbau und weist – in Angleichung an das Mühlengebäude – ein beträchtliches Volumen auf.

Im Erdgeschoss war vormals der Kuhstall unter historischem Tonnengewölbe zu finden. Auf diesen folgte ein ehemaliger Pferdestall sowie ein Schweinestall. Oberhalb der Ställe liegt die Tenne, deren hölzernes Tragwerk samt Dachstuhl in jüngerer Zeit partiell erneuert wurde.

Atemberaubendes Grundstück

Die Erbmühle liegt auf einem ca. 14.515 m² großen Grundstück.

Neben der Mühle gehören zusätzliche, nicht denkmalgeschützte Schuppen sowie ein weitläufiger Garten zum Anwesen, der dazu einlädt, die Natur zu genießen und Ruhe zu finden. Ob für entspannte Spaziergänge, gemütliche Stunden im Freien oder die Anlage eines eigenen Bauerngartens, Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Des Weiteren zählen weitreichende Wald- und Verkehrsflächen zum Anwesen.

Zusätzliche Waldgrundstücke könnten auf Wunsch separat erworben werden.

Per Sanierung zur Traumimmobilie in den Alpen

„Traumhaft schönes Mühlenanwesen in den Berchtesgadener Alpen!“ So wird die lokale Presse über die Erbmühle berichten, sobald ihre Sanierung abgeschlossen ist. Wann dies sein wird, liegt nun in Ihrer Hand. Ihr Engagement ist gefragt, die nötigen Maßnahmen zu ergreifen, um dieses herrliche Anwesen wieder zu alter Pracht zurückzuführen.

Eine denkmalgerechte Sanierung der Erbmühle ist der Schlüssel zum Erfolg. Da das Dach des Mühlengebäudes im November 2023 zum Teil eingestürzt ist, ist schnelles Handeln erforderlich, um weiteren Schaden abzuwenden. Bei der zukünftigen Sanierung ist darauf zu achten, dass der historische Grundriss des Gebäudes gewahrt bleibt. Dazu ist die vereinzelt noch im 1. und 2. Obergeschoss vorhandene Ausstattung zu erhalten.

Vor Beginn der Sanierung wird die Durchführung eines Vorprojekts empfohlen, auf dessen Ergebnissen eine denkmalgerechte Vorplanung mit raumweisendem, detailliertem Maßnahmenkonzept aufbauen kann. Diese sollte eine bauforschungsgeschichtliche Untersuchung mit Baualtersplänen, eine restauratorische Befunduntersuchung mit Raumbuch und Fotodokumentation sowie eine statische Voruntersuchung mit denkmalgerechten Instandsetzungsvorschlägen beinhalten. Die Kosten dafür können durch Mitteln der Denkmalpflege gefördert werden.

Die Errichtung eines 2. Wohnteils anstelle des Stadels ist aufgrund der Lage des Anwesens im Außenbereich nicht problemlos durchführbar. Einer Nutzungsänderung des Stadels steht jedoch in Absprache mit den zuständigen Behörden nichts im Wege, wenn das äußere Erscheinungsbild – soweit es die Nutzung zulässt – erhalten und der Charakter des Ursprungsbaus erkennbar bleibt.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in der historischen Mühle auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) sind durchführbar.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung der Erbmühle dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

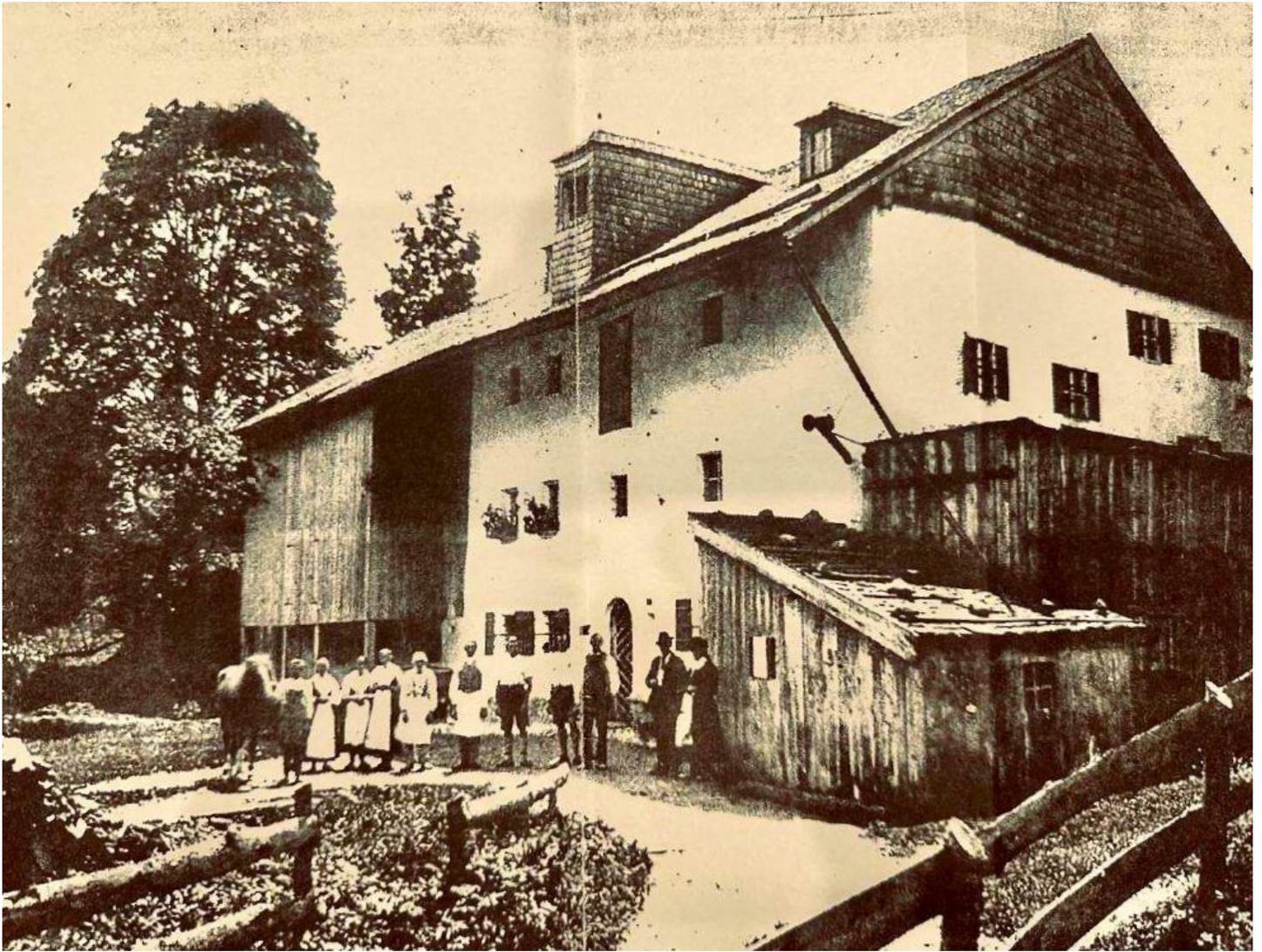
Die Erbmühle wartet in Bischofswiesen, am Fuße der Berchtesgadener Alpen, auf Sie. In reizvoller Ortsrandlage – nördlich der rund 7.100 Einwohner zählenden Gemeinde in der hochalpinen Region Berchtesgadener Land – ist sie zu finden. Das malerische Bergdorf zeichnet sich durch seine traditionellen Bauten und seinen urgemütlichen Charme aus. Sanfte Wiesen und majestätische Berggipfel umgeben das ansprechende Dorf, das sich als Fremdenverkehrsort über Bayern hinaus einen Namen gemacht hat.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Bischofswiesen. In Ihrem neuen Wohnort treffen Sie auf zahlreiche größere und kleinere Geschäfte, auf Supermärkte wie auch auf Geschäfte für Sport- und Freizeitbedarf. Zahlreiche Gästehäuser und Gasthöfe des Ortes bieten bayerische Gastlichkeit und kulinarische Genüsse. Ihre Kinder können die Kindertagesstätten und Kindergärten sowie die Grund- und Mittelschule im Ort besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen im nahe gelegenen Berchtesgaden oder Bad Reichenhall offen. Dazu sind mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie Rehakliniken in Bischofswiesen ansässig, die eine gute ärztliche Versorgung sicherstellen.

Erholung, Entspannung und Freizeitspaß sind in Bischofswiesen Programm. Der beliebte Urlaubsort begeistert durch seine reizvolle Natur und seine alpine Landschaft. Seine unmittelbare Umgebung lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Bergtouren ein, wobei der nahe gelegene Königssee eine beliebte Attraktion ist. Welcher Sportart Sie auch nachgehen möchten, in Bischofswiesen und Umgebung haben Sie die Möglichkeit dazu. Im Winter bietet das Skigebiet Göttschen – nahezu vor Ihre Haustür – Skivergnügen für die ganze Familie. Aber auch Kunst und Kultur kommen durch die Nähe zur Stadt Salzburg nicht zu kurz.

Eine ausgezeichnete Erreichbarkeit Ihres neuen Wohnorts ist durch seine Lage an der B20 garantiert. Nur 10 Minuten trennen Sie von Berchtesgaden (ca. 8 km) und selbst vom Königssee (ca. 10 km) sind Sie nur eine Viertelstunde entfernt. Auch die Stadt Bad Reichenhall (ca. 14 km) erreichen Sie in einer Viertelstunde und bereits in rund einer halben Fahrstunde kommen Sie in Freilassing (ca. 30 km) oder Salzburg (ca. 27 km) an. Für den Weg nach Traunstein (ca. 46 km) müssen Sie – dank der Nähe zur A8 – rund 40 Minuten einplanen und auch für die Strecke in die Landeshauptstadt München (ca. 144 km) brauchen Sie nicht mal 2 Fahrstunden.

Selbst an den ÖPNV ist Bischofswiesen bestens angebunden. Die Alpengemeinde liegt an der Bahnstrecke Berchtesgaden - Freilassing mit stündlicher Anbindung an die Landeshauptstadt München.



Historische Aufnahme der Erbmühle in Bischofswiesen



© (BLfD) Stattliches Mühlen- & Wohngebäude mit firstgleichem Stadel



© (F. Hoffmann) Historischer Massivbau mit verschindeltem Giebel



© (F. Hoffmann) Dreigeschossiges Wohn- & Mühlengebäude des 17. / 18. Jahrhunderts



© (F. Hoffmann) Malerische Zufahrt zur historischen Mühle



© (F. Hoffmann) Schaden im Dachbereich



© (F. Hoffmann) Sanierungsbedürftiger Dachbereich des Hauptgebäudes