



Eurasburg

Bauernhaus in Eurasburg





Die Fakten:

800.000
Kaufpreis in €

1934
Baujahr

± 805 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

3
Badezimmer

4
Schlafzimmer

GRUNDDATEN

Objekt-Nr.	5954
Zimmer	6
Badezimmer	3
Objektart	Haus
Adresse	Hauptstraße 27A, 82547 Eurasburg
Wohnfläche	± 203.24 m ²
Grundstück	± 805 m ²
Stellplatz	-

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweistyp	Bedarf
Baujahr	1934
Ausstellungsdatum	ab Mai 2014
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energiebedarf	356,9 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	H

KAUFPREIS & COURTAGE

Kaufpreis	800.000 €
Courtage	3,57% (inkl. 19% MwSt.) aus dem Kaufpreis



Highlights

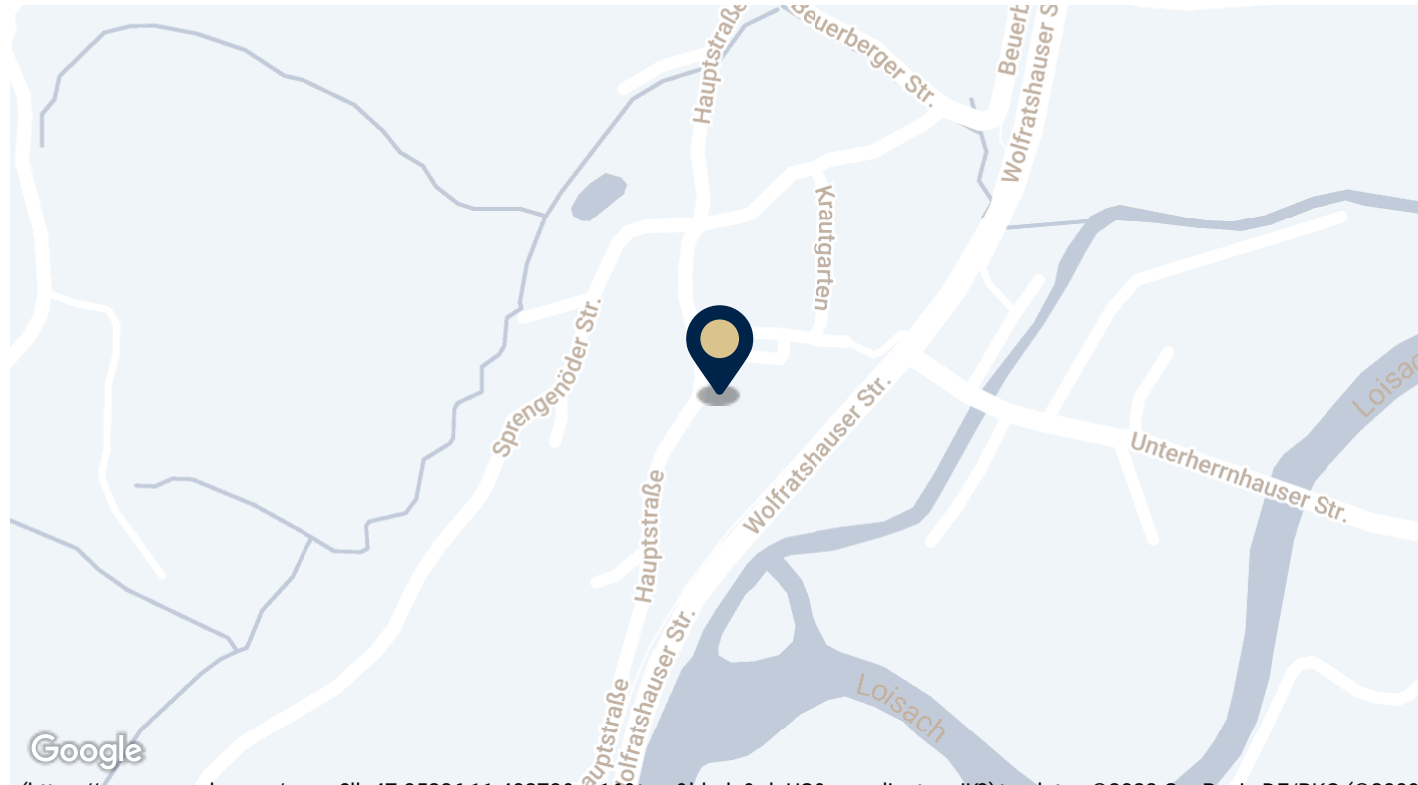
- Denkmalschutz des hinteren Gebäudeteils datierend aus der 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts
- Anbau von ca. 1934
- Eingewachsener Garten
- Alter Baumbestand
- Nicht einsehbares Grundstück
- Privatsphäre
- Große Terrasse
- Balkon
- Umfassende Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung sind erforderlich

Beschreibung

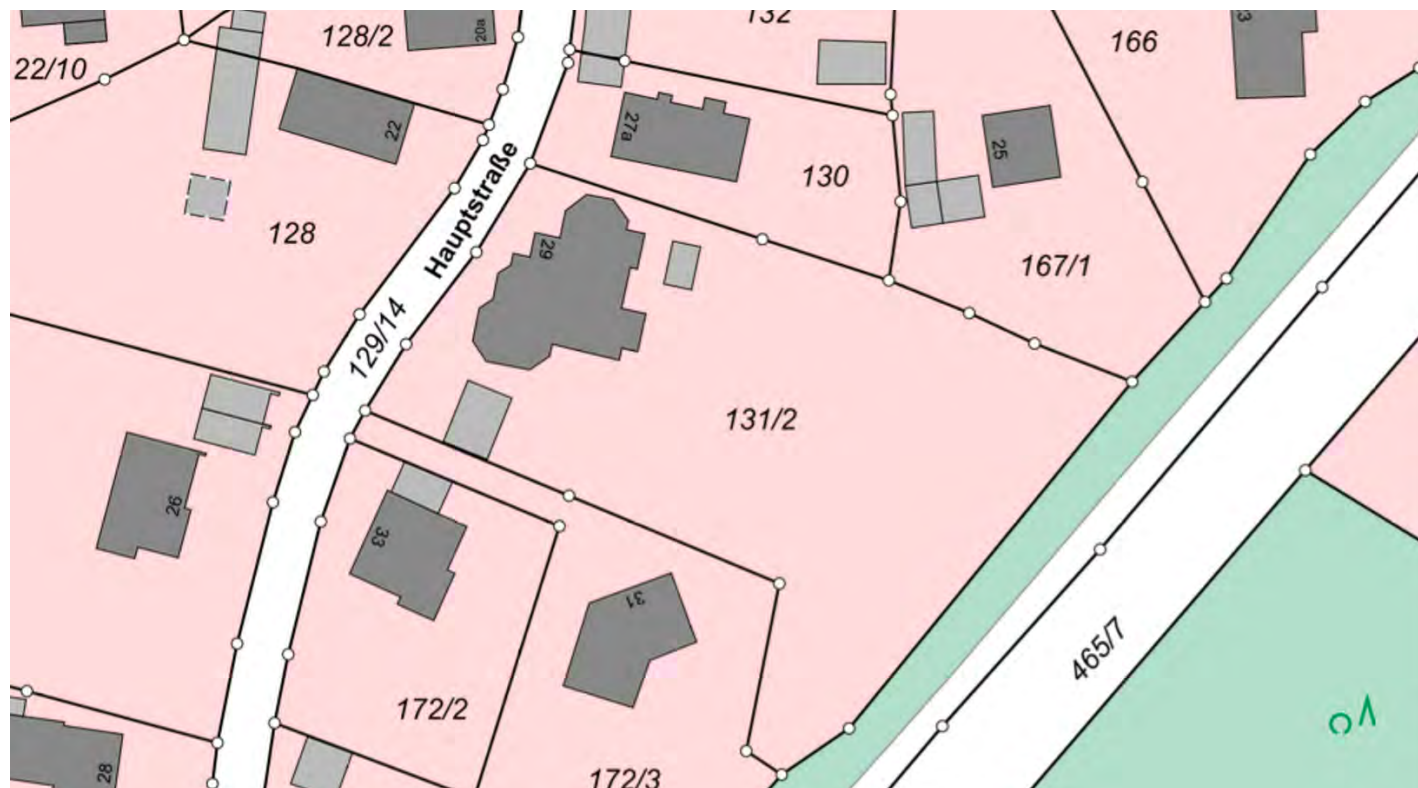
Der zum Garten liegende Teil des Hauses datiert im Kern aus der 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts. Es steht unter Denkmalschutz und ist auf der Liste der Bayerischen Baudenkmäler aufgeführt; es wird hier beschrieben als zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, der Dachaufbau ist von dem Ende des 18. Jahrhunderts. Mitte der 30er Jahre wurde dieser Teil des Hauses um einen Anbau nach vorne hin erweitert. Die Wohnfläche beträgt nun insgesamt 203m² und bietet viel Platz zum Wohnen und Arbeiten. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn- und Essraum sowie eine Küche. Die davorliegende großzügige und sonnige Terrasse bietet viel Platz zum Erholen, Genießen und Zeit mit der Familie. Neben einem Büro oder Gästezimmer ist hier auch ein Bad vorhanden. Eine Werkstatt und eine Garage schließen sich an. Ein großer Wohnraum und drei helle Zimmer befinden sich im Obergeschoss. Außerdem gibt es hier zwei Bäder und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss ist zusätzlich über einen separaten Eingang zu erreichen. Vom Balkon bietet sich von November bis Mai ein Blick auf die Berge – in den Sommermonaten blicken Sie in die wunderschöne Natur und auf alten Baumbestand. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Es gibt es eine eigene Zufahrt zur Garage, um auch Einkäufe bequem und direkt vor der Haustüre abzuliefern. Die überaus große Garage mit Platz für zwei Autos bietet darüber hinaus noch viel Stauraum für Fahrrädern sowie alle Gegenstände zur Gartenpflege und Freizeitgestaltung. In eine weitere Garage kann von der Straße direkt gefahren werden, hier findet ein weiteres Auto Platz, von dieser Garage gibt es einen Zugang zum Obergeschoss des Hauses. Das Haus muss vollständig saniert und modernisiert werden: Hier können Sie sich Ihren Wohnraum realisieren.



Lagebeschreibung



LAGE

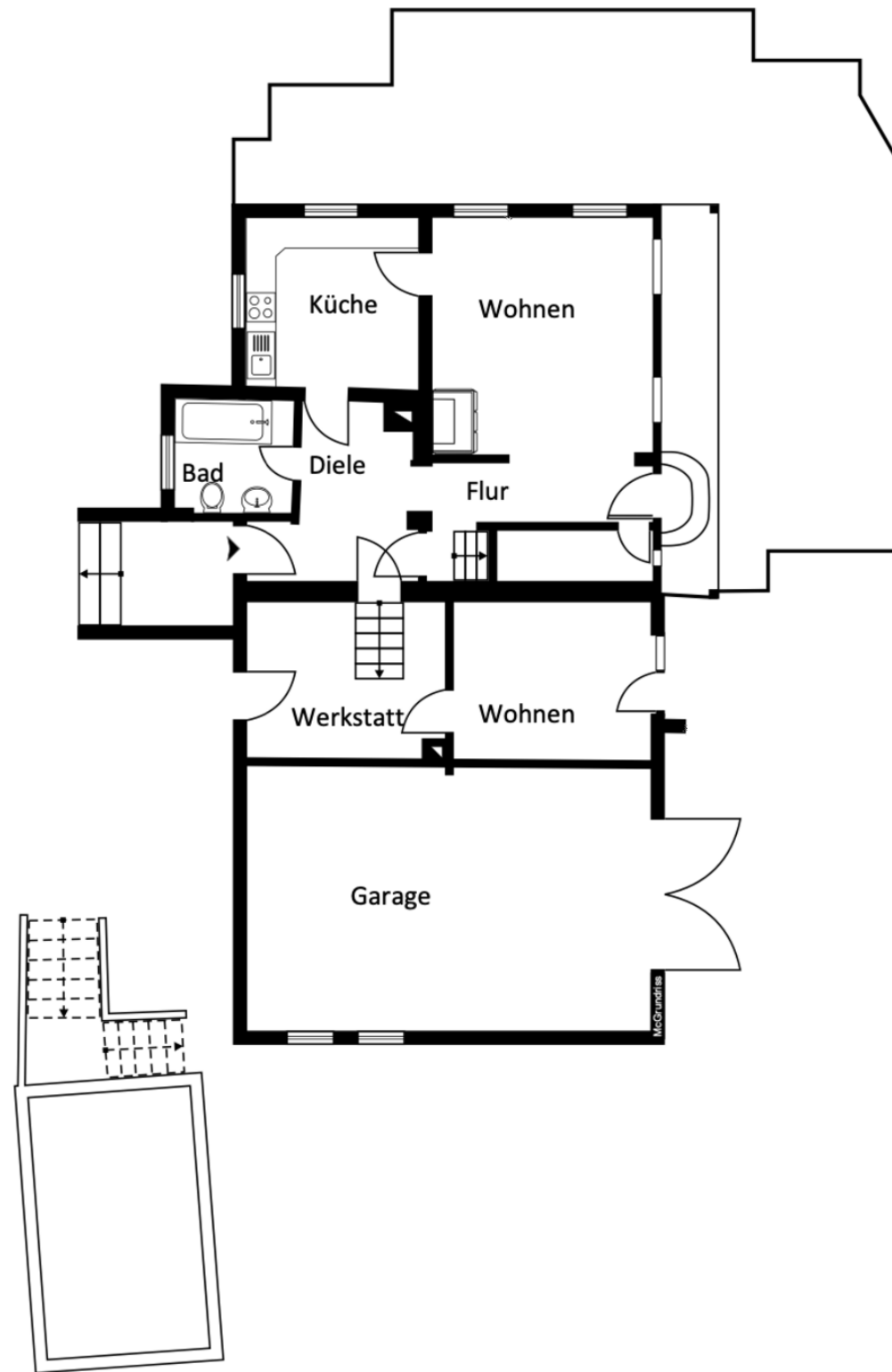


FLURKARTE

Das Haus befindet sich in Eurasburg, im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Eurasburg ist ein überaus charmantes Dorf mit wunderschöner Umgebung. Eurasburg liegt im Loisachtal, südlich von München, zwischen Wolfratshausen und dem Starnberger See. Auch Garmisch-Partenkirchen liegt nur ca. 40 Minuten entfernt. Mehrere Badestellen am Starnberger See sind von hier aus schnell erreicht, das Ambacher Naherholungsgebiet bietet viele Möglichkeiten zum Spazieren und Wandern oder für Wassersport. Mehrere Golfplätze in der nahen Umgebung runden das Freizeitangebot ab. Die Nähe zur Loisach, den oberbayerischen Seen und den angrenzenden Wiesen und Wäldern bietet darüber hinaus einen sehr hohen Erholungs- und Freizeitwert und ermöglichen ein naturnahes und entspanntes Leben und Wohnen. Die Infrastruktur von Eurasburg ist dabei als sehr gut zu bezeichnen. Der Ort hat einen neuen Rewe Supermarkt, einen Hofladen und einen Bio-Metzger. In Eurasburg gibt es Ärzte, einen Kindergarten und eine Grundschule. Nur wenige Km entfernt gibt es weiterführende Schulen in Wolfratshausen und Geretsried, Durch die Nähe zur Autobahn A95 erreichen Sie München in nur 30 Minuten und alternativ bietet sich die S-Bahn ab dem benachbarten Wolfratshausen an. Ein familienfreundlicher Ort an dem es sich wunderbar Leben lässt.



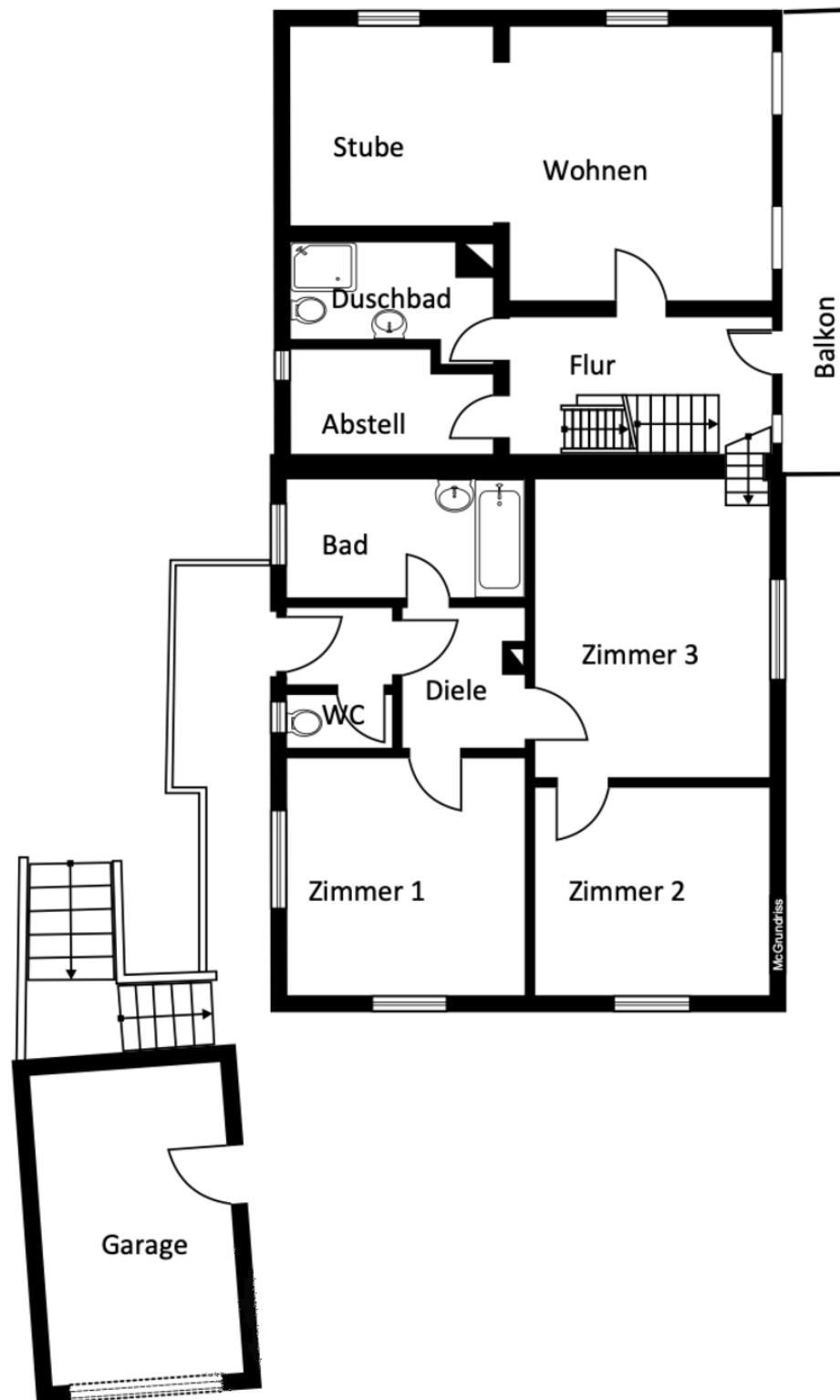
EG: Grundriss



EG: Flächentabelle

	Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Küche	10,70 m ²	10,70 m ²	0 m ²
Wohnen	19,08 m ²	19,08 m ²	0 m ²
Bad	4,14 m ²	4,14 m ²	0 m ²
Diele	7,96 m ²	7,96 m ²	0 m ²
Flur	4,81 m ²	4,81 m ²	0 m ²
Speise	1,66 m ²	1,66 m ²	0 m ²
Werkstatt	9,92 m ²	0 m ²	9,92 m ²
Schlafen	10,58 m ²	10,58 m ²	0 m ²
Terrasse	69,32 m ²	34,66 m ²	34,66 m ²
Garage	38,11 m ²	0 m ²	38,11 m ²
Gesamt	176,28 m²	93,59 m²	82,69 m²

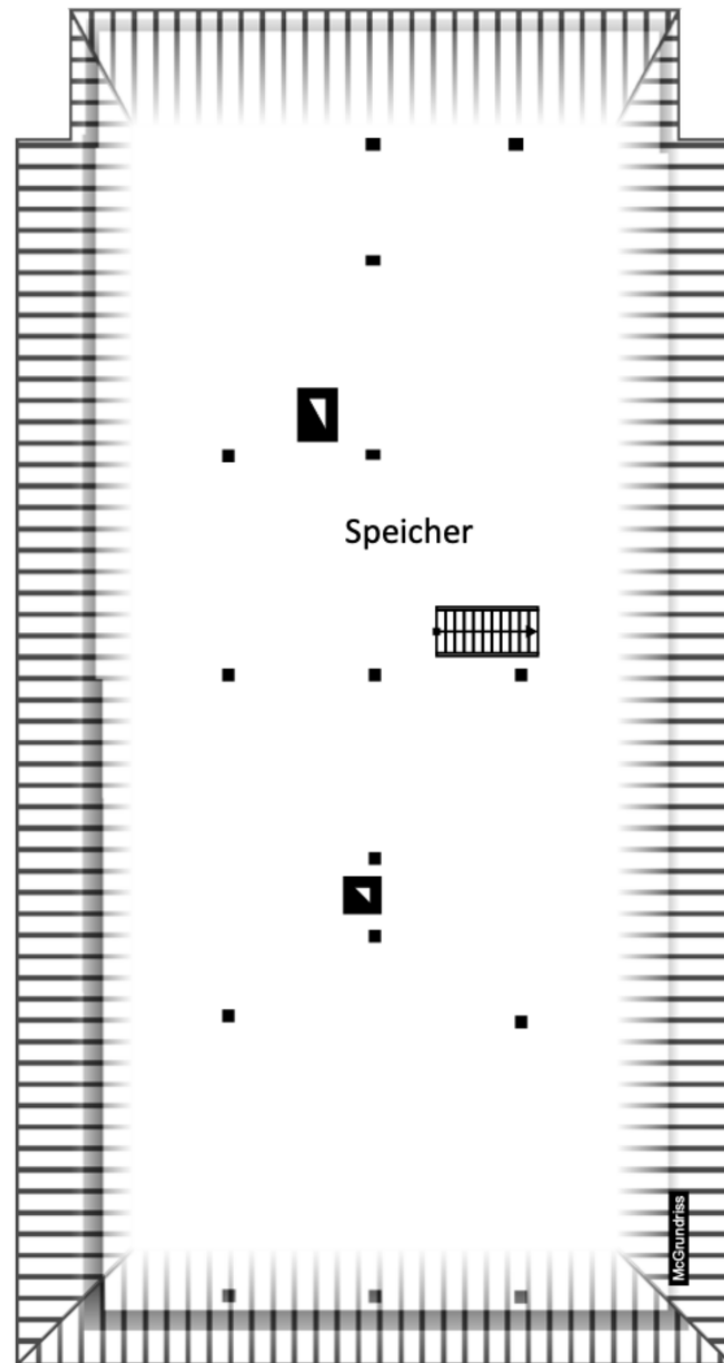
OG: Grundriss



OG: Flächentabelle

	Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Stube	11,04 m ²	11,04 m ²	0 m ²
Wohnen	18,71 m ²	18,71 m ²	0 m ²
Duschbad	5,09 m ²	5,09 m ²	0 m ²
Abstell	5,02 m ²	0 m ²	5,02 m ²
Flur	6,74 m ²	6,57 m ²	0 m ²
Bad	7,13 m ²	7,13 m ²	0 m ²
Eingang	1,99 m ²	1,99 m ²	0 m ²
Diele	4,41 m ²	4,41 m ²	0 m ²
WC	1,43 m ²	1,43 m ²	0 m ²
Zimmer_1	14,08 m ²	14,08 m ²	0 m ²
Zimmer_2	12,63 m ²	12,63 m ²	0 m ²
Zimmer_3	17,89 m ²	17,89 m ²	0 m ²
Balkon	6,97 m ²	3,49 m ²	3,49 m ²
Garage	15,36 m ²	0 m ²	15,36 m ²
Gesamt	128,49 m²	104,46 m²	23,87 m²

DG: Grundriss



DG: Flächentabelle

	Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Speicher	140,43 m ²	0 m ²	140,43 m ²
Gesamt	140,43 m ²	0 m ²	140,43 m ²

Sie sind an dieser Immobilie interessiert?



Ihr Ansprechpartner

Amei Schlagintweit

amei.schlagintweit@muenchen-sothebysrealty.com

München | SOTHEBY'S International Realty

Maximilianstrasse 13, 80539 München



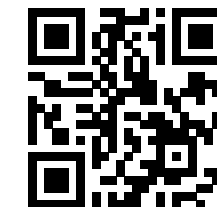
Für eine schnelle und unkomplizierte Kontaktaufnahme, scannen Sie die nebenstehenden QR Code mit Ihrem Smartphone.

'S Magazin



Tauchen Sie ein in die Welt von Sotheby's International Realty

Traumimmobilien und viele weitere spannende Themen. Sichern Sie sich Ihr persönliches Exemplar.



Allgemeine Geschäftsbedingungen der MIR München International Realty Verwaltungs GmbH, Masterlizenznehmer der München | Sotheby's International Realty.

1. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, Bestätigung in Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage unserer Exposé- bzw. allgemeinem Geschäftsbedingungen zustande.
2. Handelt der Kunde als Verbraucher wird ergänzend auf die Verbraucherinformation und das bestehende Widerrufsrecht beim Maklervertrag hingewiesen.
3. Unsere Vermittlungs- und / oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen, hierzu gehören auch die Unterlagen und Angaben zum Objekt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann daher von uns keine Haftung übernommen werden. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet. Werden Vertragsverhandlungen vorläufig unterbrochen, bleibt der Provisionsanspruch bestehen, wenn es binnen einer Frist von einem Jahr zum Abschluss des Hauptvertrages kommt.
6. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich nach Abschluss des Hauptvertrages Auskunft über die Vertragsbeteiligten und die Höhe des Kaufpreises zu erteilen. Wir haben Anspruch auf Erteilung einer Ausfertigung des Notar- oder Mietvertrages. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
7. Ist dem Kunden das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist uns dies schriftlich, spätestens innerhalb von 5 Tagen, mitzuteilen.
8. Unsere Angebote sind ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den von uns erteilten Objekt- und Eigentümerinformationen vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Bei Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist der Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision verpflichtet, wenn der Dritte, an den die Maklerinformation weitergegeben wird, das Geschäft abschließt.
9. Aus Haftungsgründen übernehmen wir keine Rechts- und Steuerberatung. Wir haften nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei. Auf Wunsch des Kunden erteilte Angaben zur Bonität beruhen auf eingeholten Auskünften bei Drittunternehmen (Creditreform, Schufa). Für die Richtigkeit und Vollständigkeit entsprechender Angaben übernehmen wir keine Haftung.
10. Unsere Haftung ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Datenschutzrechtliche Anspruchsgrundlagen werden von dieser Haftungsregelung nicht erfasst.

11. Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet, vor Aufnahme unserer Maklertätigkeit die Identität des Kunden anhand von geeigneten Dokumenten (Personalausweis, Reisepass) zu prüfen und den wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln. Hierzu wird dem Kunden ein Formblatt übermittelt, welches vom Kunden auszufüllen und uns mit der Kopie des Ausweisdokuments zur Verfügung zu stellen ist.

12. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz der MIR | München International Realty Verwaltungs GmbH, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

13. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden.

14. Wir sind nicht verpflichtet an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

MIR München International Realty Verwaltungs GmbH

Masterlizenznehmer der München | Sotheby's International Realty.

Sitz: München | AG München HRB 223500 | Geschäftsführer: Michael Reiss
USt-ID: DE336029220 | Maximilianstraße 13 | D-80539 München

T: +49 (0)89 744 24 189 – 0 | F: +49 (0)89 744 24 189 – 10

www.muenchen-sothebysrealty.com | info@muenchen-sothebysrealty.com

Sotheby's International Realty and the Sotheby's International Realty Logo are registered (or unregistered) service marks used with permission. Sotheby's International Realty Affiliates LLC fully supports the principles of the Fair Housing Act and the Equal Opportunity Act. Each office is independently owned and operated.

München | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

München | Sotheby's International Realty

Maximilianstr. 13

80539 München

089 – 744 241 890

www.muenchen-sothebysrealty.com