Bernbeuren

Haus mit zwei Wohneinheiten am Fuße des Auerbergs

Objektnummer: 26477017



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1070 m²

Objektnummer: 26477017 - 86975 Bernbeuren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26477017 - 86975 Bernbeuren

Auf einen Blick

Objektnummer	26477017
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1980
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 145 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26477017 - 86975 Bernbeuren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	27.08.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	248.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26477017 - 86975 Bernbeuren

Die Immobilie





Objektnummer: 26477017 - 86975 Bernbeuren

Die Immobilie





Objektnummer: 26477017 - 86975 Bernbeuren

Die Immobilie





Objektnummer: 26477017 - 86975 Bernbeuren

Die Immobilie





Objektnummer: 26477017 - 86975 Bernbeuren

Die Immobilie





Objektnummer: 26477017 - 86975 Bernbeuren

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

+49 8362 923000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Partner-Shop Füssen | Bahnhofstr. 1-3 | 87629 Füssen
fuessen@von-poll.com | *www.von-poll.com/fuessen*

Objektnummer: 26477017 - 86975 Bernbeuren

Ein erster Eindruck

In naturnaher Lage von Bernbeuren, unmittelbar am Fuße des Auerbergs, befindet sich dieses außergewöhnliche Wohnhaus auf einem großzügigen, grünen Grundstück. Das Anwesen verbindet den ursprünglichen Charakter eines Hauses aus den 1950er-Jahren mit einer späteren Erweiterung und bietet heute zwei separate Wohneinheiten sowie vielseitige Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung.
Der ursprüngliche Gebäudeteil wurde im Jahr 1958 errichtet. Im Jahr 1980 erfolgte eine Erweiterung des Hauses auf der Westseite. Im Zuge dieser Baumaßnahme wurde im Dachgeschoss eine zweite Wohneinheit geschaffen.

Erdgeschoss

Die Wohneinheit im Erdgeschoss umfasst drei Zimmer, Küche und Badezimmer. Zusätzlich stehen Kellerräume sowie eine Garage zur Verfügung.

Dieser Gebäudebereich befindet sich heute in einem deutlich sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit insbesondere Käufern mit handwerklichem Geschick oder entsprechenden Gestaltungsideen die Möglichkeit, die vorhandene Substanz nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Die teilweise erhaltenen Holzböden und der ursprüngliche Zuschnitt vermitteln noch den Charakter des älteren Gebäudeteils.

Dachgeschoss

Die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss wurde im Zusammenhang mit dem Anbau im Jahr 1980 ausgebaut. Sie verfügt ebenfalls über drei Zimmer, Küche und Badezimmer.

Besonders reizvoll sind die zwei Balkone, die unterschiedliche Ausblicke in den Garten und über die umliegenden Wiesen ermöglichen. Große Fensterflächen und Balkontüren sorgen für eine angenehme Verbindung zwischen Wohnbereich und Außenraum.

Das Dachgeschoss präsentiert sich mit viel Holz, sichtbaren Holzdecken, traditionellen Innentüren und einem insgesamt gemütlichen, ländlich-alpinen Wohncharakter. Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon sowie ein vorhandener Kachelofen unterstreichen die besondere Atmosphäre des Hauses.

Auch diese Wohneinheit entspricht in wesentlichen Bereichen nicht mehr heutigen Ausstattungsstandards und benötigt Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der Gebäudeteil ist unterkellert. Eine Besonderheit des Hauses stellt der im Keller

vorhandene Schutzraum/Bunker dar.

Garten und Außenbereiche

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist das großzügige, eingewachsene Grundstück. Alter Baum- und Strauchbestand, zahlreiche Grünflächen und mehrere gewachsene Obstbäume schaffen eine ausgesprochen natürliche und geschützte Gartenatmosphäre.

Der Garten wirkt über viele Jahre gewachsen und bietet verschiedene Rückzugsbereiche sowie viel Raum für Gartenliebhaber, Familien oder eine individuelle Neugestaltung.

Neben einer Terrasse auf Gartenebene verfügt das Anwesen über eine großzügige erhöhte Holzterrasse, von der sich ein schöner Blick in die umliegende Landschaft eröffnet. Zusammen mit den beiden Balkonen im Dachgeschoss stehen damit verschiedene attraktive Außenbereiche zur Verfügung.
Die zahlreichen Bäume sorgen im Sommer für angenehmen Schatten und verleihen dem Grundstück einen beinahe parkähnlichen Charakter.

Lage und Charakter

Das Anwesen befindet sich nach vorliegenden Angaben im Außenbereich von Bernbeuren und liegt eingebettet in eine grüne, ländlich geprägte Umgebung am Fuße des Auerbergs.

Direkt am Haus beziehungsweise in unmittelbarer Umgebung verlaufen beliebte Wander- und Spazierwege rund um den Auerberg. Die Lage eignet sich damit besonders für Menschen, die Natur, Ruhe und das Leben im Grünen schätzen.

Von den Balkonen und Terrassen eröffnen sich teilweise schöne Blicke über Wiesen, Grünflächen und die umliegende Landschaft. Gleichzeitig sorgen der dichte Baum- und Strauchbestand rund um das Haus für Privatsphäre und einen besonderen Rückzugscharakter.

Technischer Zustand

Eine Zentralheizung ist derzeit nicht vorhanden. Aufgrund des Baujahres sowie des bestehenden Ausstattungs- und Erhaltungszustandes besteht insgesamt Modernisierungs- und teilweise Sanierungsbedarf.

Gerade darin liegt jedoch auch das Potenzial dieser Immobilie: Der großzügige Gebäudebestand, zwei vorhandene Wohneinheiten, Kellerflächen, zwei Garagen, Balkone und Terrassen sowie das weitläufige Grundstück bieten eine interessante Grundlage für Käufer, die ein charaktervolles Anwesen nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Ein Haus für Liebhaber besonderer Immobilien – mit Geschichte, viel Grün, zwei

Wohneinheiten und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial in naturnaher Lage am Auerberg.

Objektnummer: 26477017 - 86975 Bernbeuren

Alles zum Standort

Die Gemeinde Bernbeuren (PLZ 86975) liegt im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau, unmittelbar an der Grenze zum Ostallgäu. Eingebettet in die reizvolle Voralpenlandschaft verbindet der Ort ländliche Ruhe und Naturverbundenheit mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Wiesen, Wälder und die eindrucksvolle Bergkulisse der Alpen prägen die Umgebung und verleihen Bernbeuren einen besonders hohen Wohn- und Erholungswert.

Ein besonderes landschaftliches Wahrzeichen der Gemeinde ist der Auerberg. Mit seiner exponierten Lage und dem weiten Blick über das Alpenvorland bis zu den Allgäuer und Ammergauer Alpen ist er ein beliebtes Ausflugsziel. Die gesamte Region bietet hervorragende Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und für weitere Freizeitaktivitäten in der Natur. Auch zahlreiche Seen und die bekannten Königsschlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau sind gut erreichbar.

Dank der Kombination aus naturnahem Wohnen, dörflicher Lebensqualität und der Nähe zu den touristisch und wirtschaftlich bedeutenden Orten der Region bietet Bernbeuren attraktive Voraussetzungen für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.

VERKEHR
Bernbeuren ist über das regionale Straßennetz gut angebunden und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.
Bundesstraße B16: gute regionale Verbindung Richtung Marktoberdorf und Füssen
Bundesstraße B472: Verbindung Richtung Schongau, Peiting und weiter in Richtung Weilheim
Autobahn A7: über Füssen bzw. Marktoberdorf/Kempten erreichbar
Autobahn A96: über Landsberg am Lech erreichbar
Bahnanschlüsse: unter anderem in Schongau, Marktoberdorf und Füssen
Busverbindungen: regionale Verbindungen in die umliegenden Gemeinden und Städte
Rad- und Wanderwege: zahlreiche Routen durch das Alpenvorland und rund um den Auerberg

INFRASTRUKTUR
Bernbeuren verfügt über eine gute Grundversorgung für den täglichen Bedarf. Im Ort und in der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Angebote zur medizinischen Versorgung.
Für größere Einkäufe und ein umfangreicheres Angebot an Ärzten, Apotheken, Einzelhandel und weiteren Dienstleistungen sind insbesondere Schongau, Marktoberdorf und Füssen gut erreichbar.
Das aktive Vereinsleben, traditionelle Veranstaltungen und die gewachsene

Dorfgemeinschaft tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG
Kindergarten und Kinderbetreuung in Bernbeuren
Grundschule Bernbeuren
Weiterführende Schulen in Schongau, Marktoberdorf und Füssen
Realschulen und Gymnasien in Schongau, Marktoberdorf und Füssen
Hochschule Kempten
Weitere Hochschulen und Universitäten unter anderem in Augsburg, München und Innsbruck

ENTFERNUNGEN
bis Auerberg ca. 6 km / 10 Minuten
bis Lechbruck am See ca. 10 km / 10–15 Minuten
bis Schongau ca. 15 km / 15–20 Minuten
bis Marktoberdorf ca. 20 km / 20–25 Minuten
bis Forggensee ca. 20 km / 20–25 Minuten
bis Füssen ca. 30 km / 30–35 Minuten
bis Neuschwanstein / Hohenschwangau ca. 35 km / 35–40 Minuten
bis Kaufbeuren ca. 35 km / 35–40 Minuten
bis Kempten ca. 50 km / 45–50 Minuten
bis Garmisch-Partenkirchen ca. 55 km / ca. 60 Minuten
bis Memmingen Flughafen ca. 75 km / ca. 60 Minuten
bis Innsbruck (A) ca. 120 km / ca. 1 Stunde 40 Minuten
bis München ca. 120 km / ca. 1 Stunde 30 Minuten
bis Zürich (CH) ca. 240 km / ca. 2 Stunden 45 Minuten

Objektnummer: 26477017 - 86975 Bernbeuren

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 26477017 - 86975 Bernbeuren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen
Tel.: +49 8362 – 92 30 00
E-Mail: fuessen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com