

RARITÄT IN ESCHENLOHE BEI GARMISCH! HISTORISCHE LANDHAUSVILLA MIT GESCHICHTE UND SELTENHEITSWERT

Objekt: Eschenlohe • Krottenkopfstr. 12 • 82438 Eschenlohe
1.290.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	Eschenlohe
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 171 m ²
Nutzfläche	ca. 99 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.120 m ²
Anzahl sep. WC	1
Straße	Krottenkopfstr.
Hausnummer	12
PLZ	82438
Ort	Eschenlohe
Kaufpreis	1.290.000,00 €
Außen-Provision	3 %
Objektart	Haus
Objekttyp	Landhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	sofort
Baujahr	1700
Zustand	Saniert
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!

Objektbeschreibung

Diese prachtvolle, rund 300 Jahre alte Landhausvilla ist ein architektonisches Unikat – authentisch, stilvoll und mit großer handwerklicher Sorgfalt erhalten. Schon beim ersten Anblick beeindruckt das Anwesen durch seine harmonische Verbindung aus traditioneller Holzbauweise, massivem Ziegelmauerwerk und dem charakteristischen Stil des Werdenfelser Landes.

Trotz seines historischen Ursprungs präsentiert sich das Gebäude in technischer und baulicher Hinsicht auf den neusten Stand. Im Rahmen einer umfassenden, denkmalgerechten Generalsanierung in den Jahren 1982 und 2013 wurden sämtliche technischen Anlagen, tragenden Strukturen und wesentlichen Bauteile erneuert – ohne den einzigartigen historischen Charakter zu verändern. So entstand ein Wohnensemble, das gelebte Geschichte mit modernem Komfort vereint – ideal für Menschen, die architektonische Authentizität ebenso schätzen wie funktionale Qualität und nachhaltige Bausubstanz.

Mit 171 m² Wohnfläche, 98 m² zusätzlicher Nutzfläche und einem großzügigen Grundstück von über 1.100 m² bietet das Anwesen Raum für Menschen, die das Besondere suchen: Stilsicherheit, Handwerkskunst und die Ruhe einer beeindruckenden Alpenlandschaft.

Ein Ort für Familien, Naturliebhaber und Individualisten, die nicht nur wohnen, sondern ankommen möchten.

Ausstattungsbeschreibung

Die Fassade zeigt sich im Erdgeschoss mit weiß verputztem Mauerwerk und originalgetreu restaurierten Fensterläden in frischem Grün, die sich wunderschön vom natürlichen Holzton der oberen Etage abheben. Das Obergeschoss mit umlaufendem Holzbalkon und fein geschnitztem Balkongeländer zeugt von echter Handwerkskunst. Überall spürt man die Liebe zum Detail – vom historischen Rundbogeneingang mit Holzfüllungstür bis hin zu den alten Holzfenstern mit Sprossen.

Besonders auffällig ist das Satteldach mit flacher Neigung, gedeckt mit traditionellen Ludowici-Ziegeln, darunter ein solides konstruiertes Holzdach mit außerordentlich gut gepflegter Substanz. Die angebaute Scheune und Werkstatt ergänzen das Ensemble funktional und ästhetisch – mit Holzständerbauweise, alten Holztoren und einer charmanten Patina.

Das Anwesen umfasst insgesamt 1.120 m² Grundstücksfläche, aufgeteilt in das ursprüngliche Grundstück mit 549 m² und ein neu hinzu erworbenes, angrenzendes Grundstück mit 571 m². Der einsehbare Garten ist liebevoll angelegt und bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten – ein wahres Refugium in idyllischer Umgebung.



Die außerordentlich gepflegte Außenanlage mit Holzzaun, kleinem Garten und Natursteinweg rundet das Gesamtbild perfekt ab – eine grüne Oase mit Blick auf das Bergpanorama, ideal für Familien oder Ruhesuchende, die naturnahes Wohnen zu schätzen wissen.

Dieses zum Teil denkmalgeschützte Anwesen vereint historische Baukunst mit stilvoller Sanierung. Die Arbeiten wurden 1982/2013 unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten umfassend ausgeführt – sämtliche Details wurden mit Respekt vor der Originalsubstanz restauriert oder nach historischem Vorbild erneuert. Unsichtbar modernisiert, sichtbar historisch. Das Ergebnis: Ein Haus mit Geschichte, das heutigen Wohnkomfort bietet und dabei seinen einzigartigen Charakter bewahrt.

Ausstattungsmerkmale

- * Baujahr: ca. 1700
- * Umfassende Sanierung 1982/2013, unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten
- * EG: Ziegelmauerwerk, weiß verputzt
- * OG: originaler Holzblockbau
- * Anbauten: in traditioneller Holzständerbauweise
- * Dach: Satteldach mit flacher Neigung, gedeckt mit traditionellen Ludowici-Ziegeln
- * Neue Schalung (30 mm), Lärchenholzrinnen, handwerklich ausgeführte Details
- * Sprossenfenster in Holzverbundbauweise mit restaurierten Beschlägen
- * Originale Fensterläden (grün gestrichen)
- * Historische Innentüren mit Kastenschlössern und stilgerechter Oberfläche
- * Haustür als Holzbogenfüllungstür, originalgetreu restauriert
- * Funktionserhalt durch Überarbeitung der Scharniere und Schlösser
- * Wohnbereiche: breite, geölte Holzdielen in alter Machart
- * Küche & Eingangsbereich: historisches Ziegelpflaster
- * Nebenräume: Korkplatten, teilweise Sichtbeton
- * Sichtbare Holzbalkendecken mit Wärmedämmung in Zwischendecken
- * Teilweise originale Deckenbemalung (zurückhaltend konserviert)
- * Teilweise Lehmputz
- * Historische Farbtöne nach Befund rekonstruiert
- * Massivholztreppen mit originalen Stufen
- * Geländer aus handgearbeitetem Holz, denkmalgerecht restauriert
- * Technik & Versorgung
- * Gemauerte Kachelöfen in Wohn- und Essbereich, funktionstüchtig und stimmungsvoll
- * NEUE Gas-Heizung
- * Vollständig erneuerte Elektroinstallation im Leerrohrsystem



- * Schalter & Steckdosen in historischem Stil
- * Historische und nachgebildete Leuchten im Innen- und Außenbereich
- * Umlaufender Balkon mit geschnitztem Geländer im Obergeschoss
- * Freigelegte Holzbalken mit dekorativem Charakter
- * Traditionelle Raumaufteilung mit zentralem Stubenbereich
- * Gewölbekeller (Teilfläche), ideal zur Lagerung von Wein oder Vorräten
- * Natursteinwege, eingefasste Beete, gepflegte Rasenflächen
- * Traditioneller Holzzaun zur Straßenseite
- * Sichtgeschützte Gartenbereiche mit viel Potenzial
- * Separate Garage und Werkstatt; Große Holztore, Staur. f. Fahrräder, Geräte oder Hobby

Lage

Die Gemeinde Eschenlohe im idyllischen Werdenfelser Land ist ein echter Rückzugsort für Menschen, die Ruhe, Natur und Lebensqualität in Einklang bringen möchten. Umgeben von Bergen, Wäldern und Wiesen liegt der Ort inmitten einer intakten Landschaft, die zu jeder Jahreszeit Erholung und Inspiration bietet. Hier atmet man klare Bergluft, hört das Rauschen der Loisach und erlebt den Wechsel der Jahreszeiten ganz unmittelbar.

Das Anwesen befindet sich in der Krottenkopfstraße 12, einer ruhigen und kaum befahrenen Wohnstraße mit gewachsenem Ortsbild. Kinder können hier noch sicher auf der Straße spielen, Nachbarn grüßen sich, und der Blick auf die umliegenden Gipfel begleitet den Alltag. Die Nähe zum Dorfzentrum (ca. 5 Gehminuten) ermöglicht ein entspanntes Leben: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Bäckerei, Spielplätze und der örtliche Bahnhof sind bequem erreichbar.

Familien profitieren besonders von der sicheren, naturnahen Umgebung und dem hohen Freizeitwert der Region. Direkt vom Haus aus lassen sich Spaziergänge, Radtouren oder Wanderungen unternehmen – ob zur Eschenlaine, ins Murnauer Moos oder hinauf auf die Berge. Im Winter bietet die Region Langlaufloipen, Rodelhänge und nahegelegene Skigebiete.

Dank der guten Verkehrsanbindung – mit direktem Autobahnanschluss (A95) nach München und einer Bahnanbindung – bleibt man auch beruflich flexibel. Die nahegelegenen Städte Garmisch-Partenkirchen und Murnau (ca. 10–15 Minuten Fahrt) bieten weiterführende Schulen, medizinische Versorgung sowie ein reiches kulturelles Angebot.



Vorderseite Landhaus Krottenkopf



Vorderseite Landhaus Krottenkopf



Landhaus Krottenkopf



Landhaus Krottenkopf



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



Entrée



Entrée



Entrée



Küche



Küche



Küche



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Sep. WC



Zugang Hausw.-R. u. Speicher



Zugang Hausw.-R. u. Speicher



Zugang Hausw.-R. u. Speicher



Zugang Speicher



Visualisierung Speicher



Speicher



Speicher



Speicher



Bügelraum



1.OG



1.OG



Schlafzi. 1.OG



Schlafzi. 1.OG



Schlafzi. 1.OG



Schlafzi. 1.OG



Schlafzi. 1.OG



Schlafzi. 1.OG



Schlafzi. 1.OG



Landhaus Krottenkopf



Schlafzi. 1.OG



Schlafzi. 1.OG



Balkon



Balkon



Gartenhäusschen



Landhaus Krottenkopf

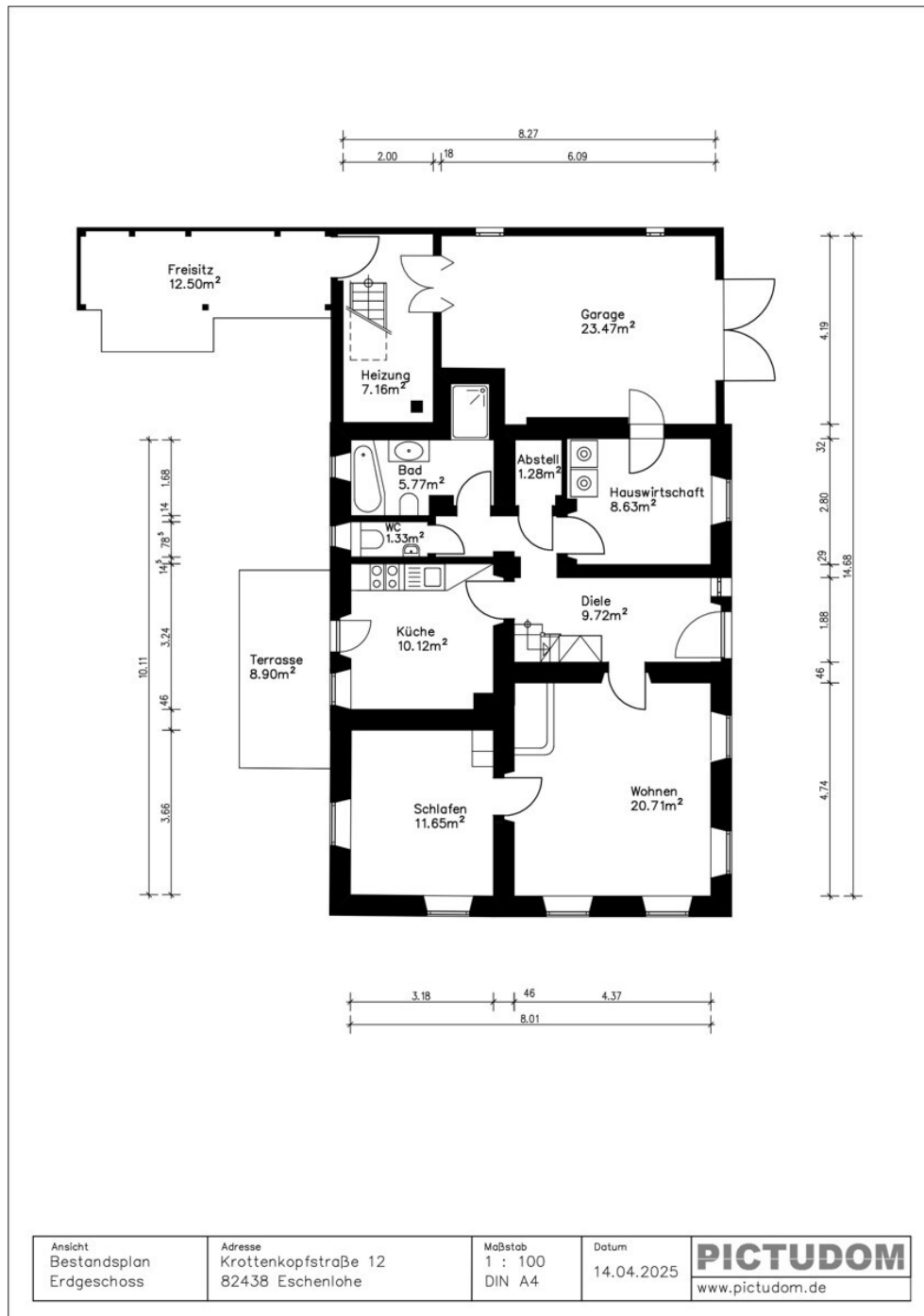


Landhaus Krottenkopf

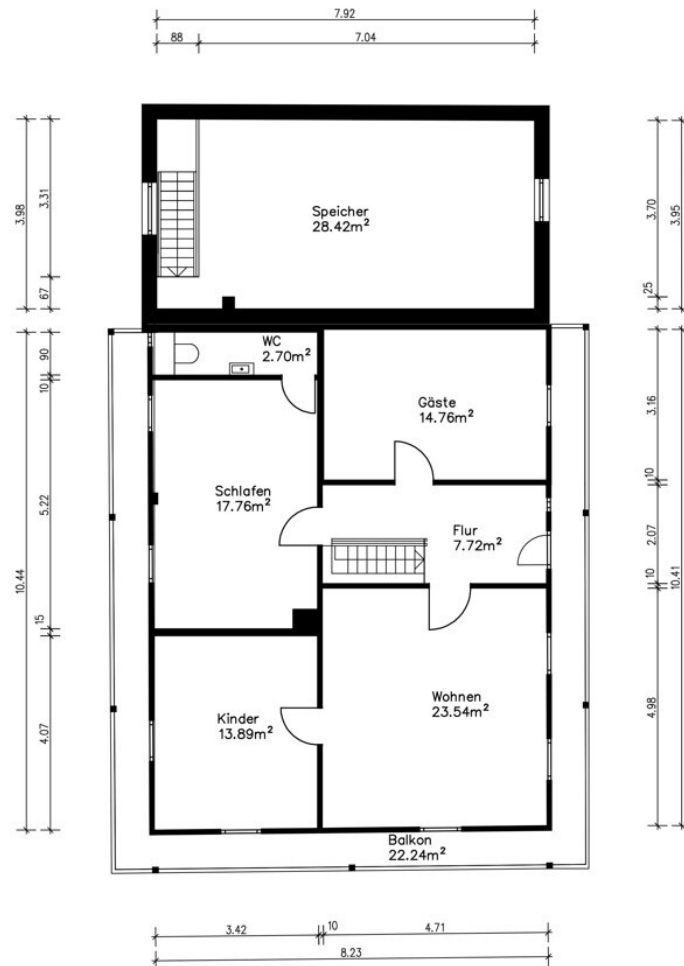


Landhaus Krottenkopf

Grundriss

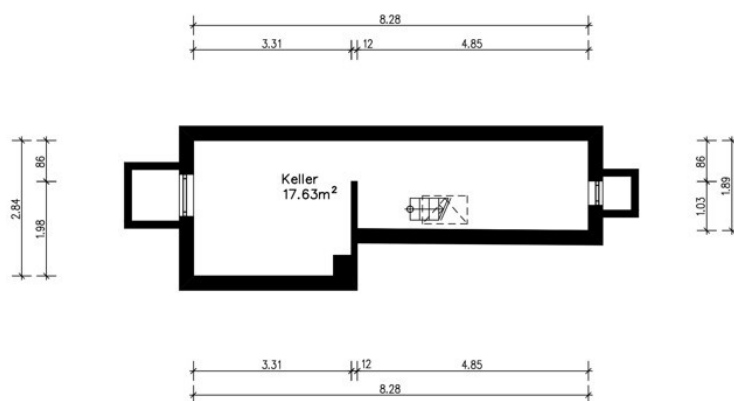


Krottenkopfstr_12_Grundriss_EG



Ansicht Bestandsplan Obergeschoss	Adresse Krottenkopfstraße 12 82438 Eschenlohe	Maßstab 1 : 100 DIN A4	Datum 14.04.2025	PICTUDOM www.pictudom.de
---	---	------------------------------	---------------------	------------------------------------

Krottenkopfstr_12_Grundriss_OG



Ansicht Bestandsplan Untergeschoss	Adresse Krottenkopfstraße 12 82438 Eschenlohe	Maßstab 1 : 100 DIN A4	Datum 14.04.2025	PICTUDOM www.pictudom.de
--	---	------------------------------	---------------------	------------------------------------

Krottenkopfstr_12_Grundriss_UG

Wohn-/Nutzflächenaufstellung Krottenkopfstraße 12, 82438 Eschenlohe

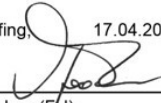
Flächenaufstellung EG						
	Wohnfläche				Wohnfläche	Nutzfläche
Räume	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	gesamt	gesamt
Wohnen	20,71 m²				20,71 m²	
Schlafen	11,65 m²				11,65 m²	
Diele	9,72 m²				9,72 m²	
Küche	10,12 m²				10,12 m²	
WC	1,33 m²				1,33 m²	
Bad	5,77 m²				5,77 m²	
Abstell	1,28 m²				1,28 m²	
Hauswirtschaft	8,63 m²				8,63 m²	
Garage						23,47 m²
Heizung						7,16 m²
Terrasse		4,45 m²			4,45 m²	4,45 m²
Freisitz		6,25 m²			6,25 m²	6,25 m²
					79,91 m²	41,33 m²

Flächenaufstellung OG						
	Wohnfläche				Wohnfläche	Nutzfläche
Räume	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	gesamt	gesamt
Wohnen	23,54 m²				23,54 m²	
Kinder	13,89 m²				13,89 m²	
Schlafen	17,76 m²				17,76 m²	
WC	2,70 m²				2,70 m²	
Gäste	14,76 m²				14,76 m²	
Flur	7,72 m²				7,72 m²	
Balkon		11,12 m²			11,12 m²	11,12 m²
Speicher						28,42 m²
					91,49 m²	39,54 m²

Flächenaufstellung UG						
	Wohnfläche				Wohnfläche	Nutzfläche
Räume	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	gesamt	gesamt
Keller						17,63 m²
					0,00 m²	17,63 m²

Wohnfläche Gesamt *	171,40 m²
Nutzfläche Gesamt *	98,50 m²

* Ermittelte Fläche durch Vorortvermessung nach WoFIV

Grafing, 17.04.2025

 Dipl.Ing. (FH)
 Joachim Skora

Aufmaß und Aufstellung	PICTUDOM	PICTUDOM
Grundlage: WoFIV 2004	Dobelweg 4, 85667 Grafing bei München	
Erstellt am: 14.04.2025	Tel. 08092 250 4906, E-Mail: info@pictudom.de	www.pictudom.de

Wohn-Nutzfl-Krottenkopfstr_12



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.