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

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



Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| ImmoNr | Eschenlohe |
| Befeuerung | Gas |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Etagenzahl | 3 |
| Stellplätze | 1 Freiplatz<br>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! |

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

# 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 $m^2$ Wohnfläche, 98 $m^2$ zusätzlicher Nutzfläche und einem großzügigen Grundstück von über 1.100 $m^2$ 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 $m^2$ Grundstücksfläche, aufgeteilt in das ursprüngliche Grundstück mit 549 $m^2$ und ein neu hinzu erworbenes, angrenzendes Grundstück mit 571 $m^2$. Der einsehbare Garten ist liebevoll angelegt und bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten – ein wahres Refugium in idyllischer Umgebung.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

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

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

* 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

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Landhaus Krottenkopf



Landhaus Krottenkopf

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Wohnbereich



Wohnbereich

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Wohnbereich



Schlafzimmer EG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Schlafzimmer EG



Entrée

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Entrée



Entrée

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Küche



Küche

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Küche



Badezimmer EG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Badezimmer EG



Sep. WC

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Zugang Hausw.-R. u. Speicher



Zugang Hausw.-R. u. Speicher

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Zugang Hausw.-R. u. Speicher



Zugang Speicher

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Visualisierung Speicher



Speicher

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Speicher



Speicher

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Bügelraum



1.OG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



1.OG



Schlafzi. 1.OG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Schlafzi. 1.OG



Schlafzi. 1.OG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Schlafzi. 1.OG



Schlafzi. 1.OG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Schlafzi. 1.OG



Schlafzi. 1.OG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Landhaus Krottenkopf



Schlafzi. 1.OG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Schlafzi. 1.OG



Balkon

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Balkon



Gartenhäusschen

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Landhaus Krottenkopf



Landhaus Krottenkopf

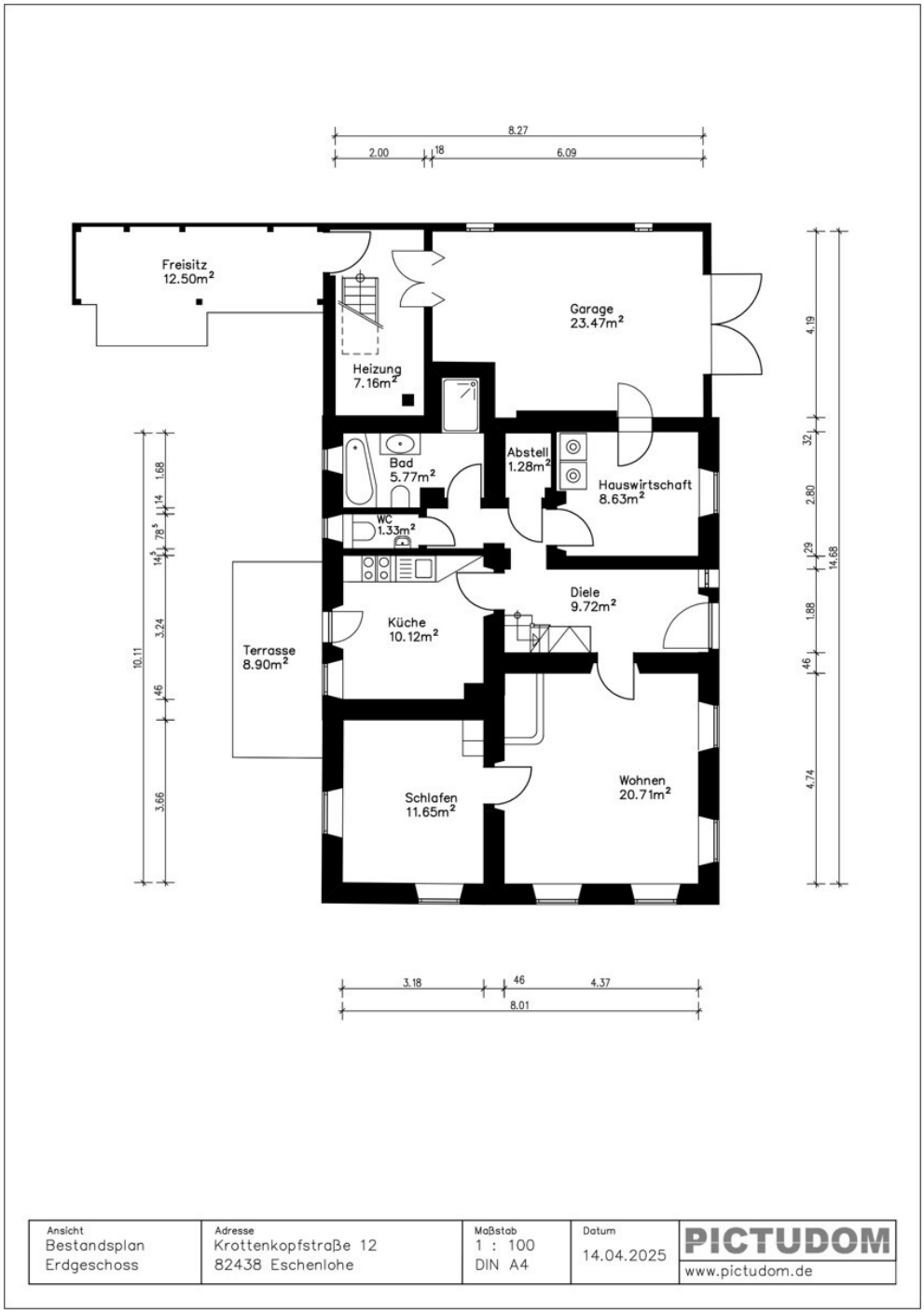
Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Landhaus Krottenkopf

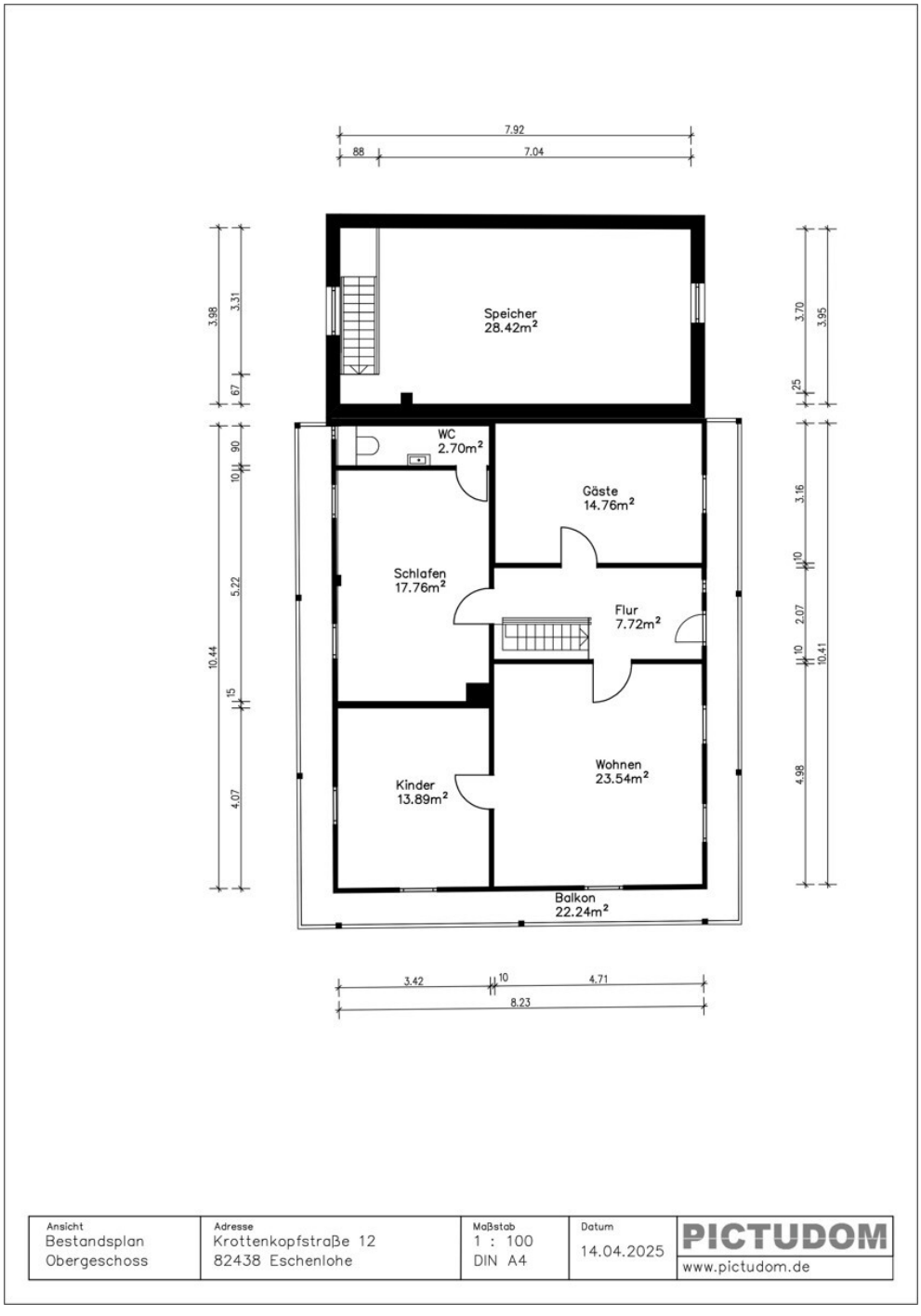
Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

# Grundriss



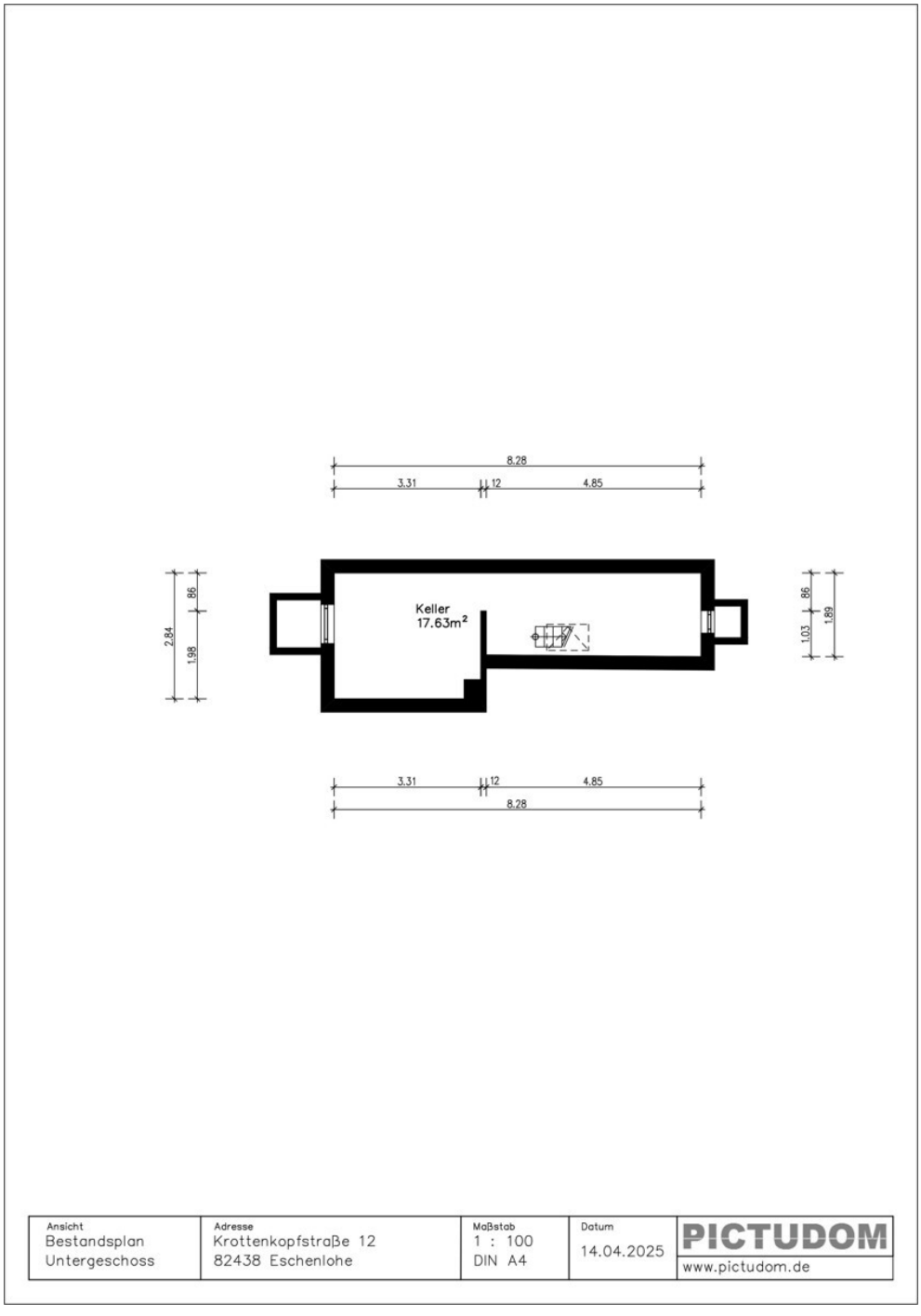

Krottenkopfstr_12_Grundriss_EG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de




Krottenkopfstr_12_Grundriss_OG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de




Krottenkopfstr_12_Grundriss_UG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

**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 WoFlV

Grafing, 17.04.2025

Dipl.Ing. (FH)
Joachim Skora

| Aufmaß und Aufstellung | | PICTUDOM | PICTUDOM |
|---|---|---|---|
| Grundlage: | WoFlV 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.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de