



Traditionelles bayerisches Bauernhaus

Objekt: 26-04-01 • 83623 Dietramszell / Ascholding
2.300.000,00 €



Keller von Sales – Immobilienagentur • Marktstraße 64 • 83646 Bad Tölz
Tel.: +49 80414488920 • Mobil: • Fax:
kontakt@kellervonsales.de • <https://kellervonsales.de/>



Daten im Überblick

ImmoNr	26-04-01
Objektart	Haus
Objekttyp	Bauernhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	83623
Ort	Dietramszell / Ascholding
Wohnfläche	ca. 211 m ²
Nutzfläche	ca. 112 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 898 m ²
Befuerung	Pellet, Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl), Holz-Pelletheizung
Etagenanzahl	2
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1898
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	2.300.000,00 €



Beschreibung

Inmitten der sanft geschwungenen Landschaft des Bayerischen Oberlands präsentiert sich dieses Bauernhaus als seltenes Anwesen für Liebhaber authentischer Architektur, großzügiger Grundstücke und naturnaher Lebensqualität. Das Haus liegt in ruhiger, gewachsener Umgebung eines Dietramszeller Ortsteils und verbindet die besondere Atmosphäre eines historischen Hofes mit dem Komfort eines hochwertig modernisierten Landhauses.

Der Ursprung des Gebäudes reicht in das Jahr 1898 zurück. Zwischen 2018 und 2021 wurde das Anwesen mit viel Feingefühl, handwerklichem Anspruch und Respekt vor der ursprünglichen Substanz umfassend saniert. Erhalten blieben jene Elemente, die den Charakter des Hauses prägen: der klassische Baukörper, das Satteldach, sichtbare Holzbalken, traditionelle Fensterproportionen und die ruhige, selbstverständliche Ausstrahlung eines oberbayerischen Bauernhauses.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass dieses Objekt mehr ist als ein gewöhnliches Wohnhaus. Der großzügige Eingangsbereich öffnet sich zu einem hellen Wohn- und Essbereich, in dem natürliche Materialien, klare Linien und warme Oberflächen eine besondere Wohnatmosphäre schaffen. Eichendielen, Naturstein, maßgefertigte Einbauten und ein Kachelofen bilden eine gelungene Verbindung aus Tradition und moderner Wohnkultur.

Das Erdgeschoss ist offen, repräsentativ und zugleich wohnlich gestaltet. Die große Wohnküche bildet den Mittelpunkt des Hauses. Sie bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen, lange Abende am Esstisch und den Blick hinaus in den Garten. Der angrenzende Wohnbereich öffnet sich zur Südterrasse und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum. Gerade hier zeigt sich die besondere Qualität dieses Anwesens: Es wirkt großzügig, aber nicht kühl; hochwertig, aber nicht aufgesetzt.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlaf- und Rückzugsräume, darunter ein großzügiger Elternbereich mit Ankleide und eigenem Bad.

Lage

Das Anwesen befindet sich in Dietramszell, einer weitläufigen Gemeinde im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern, kleinen Weilern, traditionellen Hofstellen und der sanften Hügellandschaft des Bayerischen Oberlands.

Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit guter regionaler Erreichbarkeit. Dietramszell liegt zwischen



München, Wolfratshausen, Holzkirchen und Bad Tölz. Dadurch eignet sich der Standort besonders für Menschen, die naturnah wohnen möchten, ohne vollständig auf die Anbindung an die umliegenden Zentren zu verzichten.

Das Anwesen liegt in einem ruhigen Ortsteil nahe Peretshofen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Anwesen, offenen Wiesenflächen und kleineren Straßen. Hier entsteht ein Wohngefühl, das von Privatsphäre, Weite und Ursprünglichkeit geprägt ist.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche Versorgung und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Dietramszell sowie in den umliegenden Gemeinden. Weitere Infrastruktur bieten Bad Tölz, Wolfratshausen, Geretsried und Holzkirchen.

München ist mit dem Auto erreichbar und macht die Lage auch für Berufspendler, Selbstständige oder Familien attraktiv, die bewusst im Oberland leben möchten. Gleichzeitig befinden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung: Spaziergänge, Radtouren, Reitmöglichkeiten, Ausflüge an die Isar, in die Berge oder an die nahegelegenen Seen des Voralpenlandes.

Die Lage eignet sich besonders für Käufer, die Ruhe, Natur und Großzügigkeit suchen und gleichzeitig Wert auf eine gewachsene oberbayerische Umgebung legen.

Ausstattung Beschreibung

Das Anwesen verfügt über eine Wohnfläche von ca. 211 m² und eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 112 m². Das Grundstück umfasst ca. 898 m² und bietet neben weitläufigen Gartenflächen auch alte Obstbäume, eine Südterrasse, einen Bauerngarten sowie verschiedene Nebenflächen.

Der historische Ursprung des Hauses liegt um 1898. Zwischen 2018 und 2021 wurde das Gebäude umfassend saniert und technisch wie gestalterisch auf einen hochwertigen Stand gebracht. Dabei wurden unter anderem Dach, Dämmung, Haustechnik, Bäder, Bodenbeläge und Innenausbau erneuert beziehungsweise modernisiert.

Im Innenbereich prägen Eichendielen, Naturstein, Feinsteinzeug, sichtbare Holzbalken und maßgefertigte Einbauten das Gesamtbild. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kachelofen bildet den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Die Wohnküche ist offen, hochwertig und als kommunikativer Lebensmittelpunkt gestaltet.



Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, davon vier bis fünf mögliche Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Zur weiteren Ausstattung gehören eine Öl-Heizung, ein zusätzlicher Kachelofen, ein gedämmtes Satteldach, eine Doppelgarage, vier Außenstellplätze, Werkstatt- und Lagerflächen sowie eine ehemalige Tenne mit vielseitigem Nutzungspotenzial.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- ca. 211 m² Wohnfläche
- ca. 112 m² Nutzfläche
- ca. 898 m² Grundstück
- historischer Ursprung um 1898
- hochwertige Sanierung zwischen 2018 und 2021
- sechs Zimmer
- vier bis fünf Schlafzimmer möglich
- zwei Badezimmer
- separates Gäste-WC
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- offene Wohnküche
- Kachelofen
- Eichendielen
- Natursteinböden
- sichtbare Holzbalken
- ausgebautes Dachgeschoss
- Südterrasse
- Bauerngarten
- alter Obstbaumbestand



Impressionen



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



wohzimmer



Ihr Ansprechpartner

Herr Robert P. Keller
Keller von Sales – Immobilienagentur
Marktstraße 64
83646 Bad Tölz

Telefon: +49 80414488920

E-Mail: kontakt@kellervonsales.de

Web: <https://kellervonsales.de/>

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.

Keller von Sales – Immobilienagentur • Marktstraße 64 • 83646 Bad Tölz

Tel.: +49 80414488920 • Mobil: • Fax:

kontakt@kellervonsales.de • <https://kellervonsales.de/>