

### Exposé

# Forsthaus 83242 Reit im Winkl



© P. Bruha

Ansprechpartner:

Peter Bruha Mobil: +49 171 197 40 24

Versicherungs-Vermittlung & E-Mail: bruha.versichert@gmail.com

Dienstleistung GmbH



## Einzigartiges Juwel im Chiemgau - dieses historische Forsthaus wird Ihr Herz erobern!









© P. Bruha / BLfD

Kaufpreis: auf Anfrage Baujahr: 1796

Wohn- / Nutzfläche: ca. 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche: ca. 5.483 m<sup>2</sup>

#### Reizendes Forsthaus in Reit im Winkl

Ein historisches Forsthaus von umwerfender Schönheit! Ein hinreißendes Kleinod im alpenländischen Still Ein exklusives Wohnhaus mit Gewerberäumen auf einem großen Grundstück in unverbaubarer Ortsrandlage! Solch ein Juwel wartet in einem kleinen Ortsteil von Reit im Winkl auf Sie. Im Jahr 1796 ist der denkmalgeschützte Massivbau mit überstehendem Steilsatteldach, historischem Rotmarmorportal und malerischen Fensterläden entstanden. Ein Blick genügt und Sie werden dieses hinreißende Baudenkmal mit seinen Nebengebäuden in Ihr Herz schließen. Kommen Sie nach Reit im Winkl und lassen Sie sich verzaubern!



#### Die Immobilie

Wohnhaus, ehemaliges Försteranwesen (denkmalgeschützt)

Zustand: Altbau, gepflegt, dauerhaft über Jahrzehnte bewohnt und erhalten, renovierungsbedürftig (überwiegend

im Sanitärbereich)

Alle Anschlüsse für Kommunikation vorhanden

Wohnhaus nicht unterkellert

Gewerbeeinheit teilw. unterkellert

Ortsrandlage: große Grünflächen

Garagen und Stellplätze

Gewerblicher Grundstücksteil: 400 m² überbaut (nicht

denkmalgeschützt)

Umgestaltung des bisher gewerblichen Teils denkbar

Freistellung Wohngebäude / Gewerbeeinheit nach Verein-

barung

**Energie / Versorgung** 

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Fernwärme

Zentralheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

3,48 % inkl.16 % MwSt.



#### Atemberaubendes Wohndomizil in den Chiemgauer Alpen

Lernen Sie Ihr zukünftiges Zuhause mit all seinen historischen Facetten kennen! Das in den letzten Jahrzehnten als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Anwesen wurde im Jahre 1796 als Försterhaus in Massivbauweise errichtet. Bereits seit mehreren Jahrzehnten befindet es sich im Besitz der Eigentümerfamilie und wurde liebevoll instandgehalten.

Schlichte Dominanz, historischer Charme und alpenländische Schönheit zeichnen das in seiner Art einmalige Gebäude aus. Auffälligstes Merkmal des Baudenkmals ist die seltene, relativ steile Dachkonstruktion eines sog. 5-Pfettendaches mit einer Eindeckung aus Scharschindeln, einer Baukunst, die Jahrhunderte schadlos überdauert hat. Diese Dacheindeckung wurde mehrfach in originaler handwerklicher Bauweise – zuletzt im Jahr 1994 – erneuert.

Dazu besticht das frühere Försterhaus durch sein herrschaftlich anmutendes Portal in Rotmarmor. Dieses führt Sie in ein Haus, das von den jetzigen Eigentümern gehegt und gepflegt wurde. Die Fenster wurden im Erd- und Obergeschoss unter Beibehaltung der Fensterstruktur mittels innen aufgesetzter Fensterstöcke mit Isolierglas ergänzt.

Das ehemalige Forsthaus eröffnete nach dem Erwerb durch die heutigen Eigentümer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es diente als Wohnhaus für die große Familie, als Büro- und Verkaufsfläche für Erzeugnisse aus eigener Herstellung und als Feriendomizil für zahlreiche Gäste der Ferienregion.



#### Historisches Wohnhaus im alpenländischen Stil

Lernen Sie Ihr zukünftiges Zuhause – mit einer Wohnfläche von ca. 500 m², verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss – bei einem Rundgang kennen!

#### Das Kellergeschoss

Das Gebäude steht auf einem festen und trockenen Fundament ohne Kellergeschoss. Typisch für Bauten dieser Art war ein mit Ziegeln gemauerter kleiner "Gewölbekeller" mit Steinboden zur Lagerung von Lebensmitteln etc., über welchem sich wiederum mit halber Raumhöhe ein Trockenlagerraum befindet. Dieser "Keller" wird über eine Halbtreppe vom Hausflur aus erreicht und heute ebenso wie der darüber liegende Lagerraum noch genutzt.

Eine Außentreppe führt in den Heizungskeller, welcher sich unter dem Wirtschaftsraum im Erdgeschoss befindet. Diese Räumlichkeit eignet sich bestens zur Nutzung als Skikeller.

#### Das Erdgeschoss

Ihr zukünftiges Zuhause ist sowohl von beiden Giebel-, als auch von der Traufseite zugänglich. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer Wohnfläche von ca. 170 m², die sich auf den o. g. "Gewölbekeller", 4 Zimmer, Küche, WC/Dusche und einen großen Hauswirtschaftsraum verteilen. Von Norden und Süden gelangen Sie – von einem großen Vorplatz bzw. über einen langen Gang – zu den Räumlichkeiten und zum Treppenaufgang ins Obergeschoss.

Die Wohnräume zeichnen sich durch ihren rustikalen Charme aus. Wohnzimmer und Küche verfügen über einen Doppelkamin mit Anschluss eines Kachelofens bzw. Herds in der Küche. Mehrere Räume sind mit nachträglich eingebrachten, abgehängten Holzdecken versehen, wodurch sich Raumhöhen von 2.20 m - 2.28 m ergeben. Die alten Türstöcke weisen ein Durchgangsmaß von 1,84 m auf. Die Böden sind im Eingangsbereich (Nord) gefliest, in den übrigen Räumen befinden sich um 1980 verlegte Holzböden. Die Belichtung der Wohnräume wird durch viele, für die heutige Zeit ausreichend große Fenster sichergestellt.

Für den ehemaligen Verkaufsbereich im Erdgeschoss wurden Zwischenwände in Holzständer-Bauweise eingefügt.



#### Das Obergeschoss

Das Obergeschoss weist die gleichen Grund- und Raummaße sowie die gleiche Zimmeraufteilungen wie das Erdgeschoss auf. Es ist derzeit in 2 Wohneinheiten aufgeteilt. Ein Wohnteil wurde von der Eigentümerfamilie genutzt, der andere diente als Ferienwohnung (ca. 75 m²).

Durch den Wegfall von "Gewölbekeller" und Wirtschaftsraum bietet das Obergeschoss über 7 Zimmer (inkl. Küche) sowie WC/Dusche und ein Bad mit WC/Badewanne. Die Räume überzeugen mit Raumhöhen von 2,45 m bis 2,50 m sowie Türdurchgangshöhen von 1,84 m bis 1,92 m.

#### **Das Dachgeschoss**

Das Dachgeschoss – mit Außenmauern in Ziegelbauweise mit einer Stärke von ca. 30 cm – wurde überwiegend in Holzbauweise ausgebaut und ist über eine Holzwendeltreppe zugänglich. Hier warten 5 Zimmer, ein WC und eine Dusche/WC auf Sie. Alle Räume werden über einen großen Flur erschlossen, sind mit Heizkörpern ausgestattet und werden von den Giebelseiten ausreichend belichtet. Die Raumhöhen betragen hier 2,05 m, die Türdurchgänge 1,90 m.

Zwischenwände wurden wiederum in Holzständer-Bauweise eingefügt und zum Teil mit Heraklit/ Putz und Fliesen verkleidet. Alle nachträglich eingebrachten Trennwände lassen sich ggf. problemlos zurückbauen. So könnte eine offene oder geschlossene Galerie (Atelier, Studio, Ausstellung etc.) mit bis zu 160 m² Grundfläche (inklusive Dachspitz) entstehen.

Vom Dachboden geht es weiter in den Dachspitz, der zusätzliche Platzreserven bietet. Von hier aus sieht man den langgezogenen Dachgiebel mit dem alten Schindeldach. Ein stabiler Holzboden grenzt das darunterliegende Dachgeschoss ab.



#### Vom Forsthaus zum Traumhaus in den bayerischen Alpen

Erleben Sie ein Forsthaus mit typisch alpenländischem Charme! Dieses einzigartige Wohnhaus, das zum Teil auch als Geschäftshaus genutzte wurde, wird Ihre Nutzungswünsche erfüllen. Eine denkmalgerechte Renovierung ist der Schlüssel zu Ihrem Wohnglück.

Erste Schritte sind bereits getan. Das Gebäude wurde mehrfach an der Außenfassade (zusätzlich Fenster, Eingang Süd) wie auch im Innenbereich modernisiert. Anschlüsse an Kanalisation und Fernwärmeeinrichtungen der Gemeinde sind gegeben.

An neuesten Wohnkomfort muss es in Ihrem Zuhause auf keinen Fall fehlen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht oder erneuert werden. Hierbei ist insbesondere an den Sanitärbereich (Bäder/Duschen/Toiletten) – ausgenommen die Einlieger-/Ferienwohnung im 1. Obergeschoss – zu denken. Dazu können auf Wunsch ergänzende Strom- und Wasseranschlüsse verlegt werden.

Auch an einen Rückbau verschiedener "flexibler" Wände könnte im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden zur Umgestaltung der Wohnräume gedacht werden. Die bauliche Ausstattung – historische Decken, Gewölbe, Treppen, Geländer, Türstöcke, Deckenfassungen und Böden – sollten weiterhin Platz in Ihrem neuen Zuhause finden. Dabei ist an eine Restaurierung von Holzböden und Holzdecken zu denken.

Alle vorhandenen Planunterlagen zum Wohngebäude wie auch zu den gewerblichen Bauten wurden aktualisiert. Diese können ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – als Vorschlag für eine zukünftige Nutzung dienen.



#### Gewerbliche, nicht denkmalgeschützte Nebengebäude

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 5.500 m² großen Grundstück.

Neben dem großzügigen Garten sind auf dem Grundstück nicht denkmalgeschützte Nebengebäude zu finden. Die vom Wohnhaus getrennt erstellten, gewerblichen Bauten wurden so gestaltet, dass eine spätere (denkbare) Aufteilung in einzelne Abschnitte für unterschiedliche Nutzungen ohne große bauliche Veränderungen an der Basis möglich ist. Aber auch eine einzige große Einheit mit über 400 m² Nutzfläche ist als Option möglich. Speziell der letzte von 4 Bauabschnitten hat den Charakter eines Einfamilienhauses mit Unter-, Erd-, Obergeschoss und "offenem" Dachstuhl. Auch dieser Baubestand ist bereits an die Fernwärme der Gemeinde angeschlossen.

Ein Abschnitt der Gewerbeeinheit ist derzeit untervermietet (Handwerk), der überwiegende Teil kann in einem überschaubaren Zeitfenster freigestellt werden.

Eine weitere ergänzende Bebauung des Areals erfordert die Genehmigung der zuständigen Behörden. Die Lage des Gebäudebestandes auf dem Grundstück beinhaltet diverse Optionen.



#### Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in einem kleinen Ortsteil von Reit im Winkl in den Chiemgauer Alpen, direkt an der Grenze zu Tirol. Reit im Winkl – der malerische Höhenluftkurort (700 m) und bekannte Berg- und Wintersportort mit der längsten Sonneneinstrahlung und sicherer Schneelage in den bayerischen Alpen – garantiert zu jeder Jahreszeit Sonne, Ruhe, Erholung und uneingeschränktes Freizeitvergnügen.

Die rund 3.500 Einwohner zählende Alpengemeinde liegt im Chiemgau südlich des Chiemsees und gehört zum Landkreis Traunstein. Der Ort ist malerisch eingebettet in die umliegende Berglandschaft. Sehr gepflegte, oft jahrhundertealte Bauernhöfe im Chiemgauer Stil inmitten einer Natur, die ihre Ursprünglichkeit bewahrt hat, verleihen dem Ort einen unverwechselbaren Charme.

Dazu finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens direkt vor Ort. Reit im Winkl bietet ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztehaus, zwei Banken, ein vielfältiges Angebot an Restaurants und ein über alle Saisonen abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm. Grundschule und Kindergarten befinden sich am Ort, zu weiterführenden Schulen bestehen Busverbindungen nach Marquartstein und Traunstein.

Dazu ist Ihr neuer Wohnort ein Paradies für Erholungssuchende und Freizeitsportler. Wandern, Baden, Radfahren, Biken, Langlaufen, Bergsteigen, Skifahren (Seegatterl / Winkelmoos), Tennis spielen und nicht zuletzt ein grenzüberschreitender 18-Loch-Golfplatz lassen keine Freizeitwünsche offen. Hier können Jung und Alt ihren Freizeitalltag bestens gestalten. Nicht nur in den schönsten Wochen des Jahres, sondern wann immer Sie möchten.

Eine gute Erreichbarkeit – sicher und zeitnah in Winter und Sommer – zeichnet Reit im Winkl aus. Diese ist dank der Nähe zur A8 (München - Salzburg, Ausfahrt Bernau) und zur Inntalautobahn A93 (Rosenheim - Kiefersfelden, Ausfahrt Oberaudorf/Niederndorf) gewährleistet. Nur eine Viertelstunde trennen Reit im Winkl von Unterwössen (ca. 12 km) oder Marquartstein (ca. 15 km). Auch im "Östereichischen"– im ebenso bekannten Kössen (ca. 7 km) und danach am Walchsee (ca. 13 km) – kommen Sie ebenfalls in ca. 15 Minuten an. Der Chiemsee (ca. 25 km) liegt nur eine halbe Stunde entfernt und auch nach Traunstein (ca. 38 km) brauchen Sie nur 30 Minuten. Für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 110 km) müssen Sie etwa 90 Minuten, für die Strecke nach Salzburg (ca. 73 km) etwa eine Stunde einplanen.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe finden Sie in Bernau, Prien und Übersee am Chiemsee (Bahnstrecke München - Salzburg) oder in Ruhpolding (Bahnstrecke: München - Traunstein; Traunstein - Ruhpolding). Von Prien oder Übersee am Chiemsee bestehen zudem Busverbindungen nach Reit im Winkl.



#### Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

#### **Hinweis**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (P. Bruha) Traumhaft schönes Försteranwesen



© (P. Bruha) Atemberaubendes Wohngebäude



© (P. Bruha) Liebhaberanwesen in den Alpen



© (P. Bruha) Wohntraum zu jeder Jahreszeit



© (BLfD) Schmuckstück des 18. Jahrhunderts



© (P. Bruha) Historische Aufnahme



© (P. Bruha) Foto aus früheren Zeiten



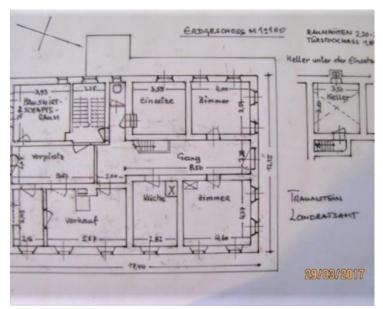
© (P. Bruha) Gewerblich genutzte Nebengebäude



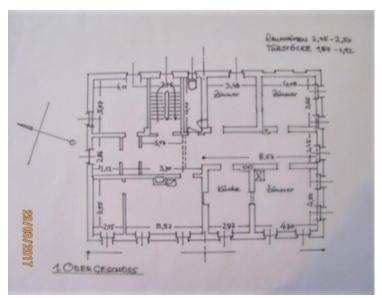
© (P. Bruha) Ofen von "anno dazumal"



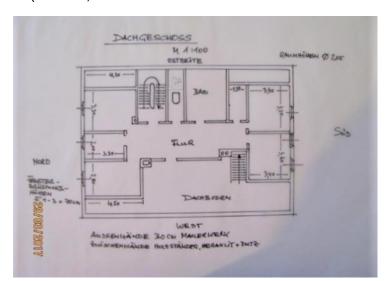
© (P. Bruha) Kleiner "Gewölbekeller"



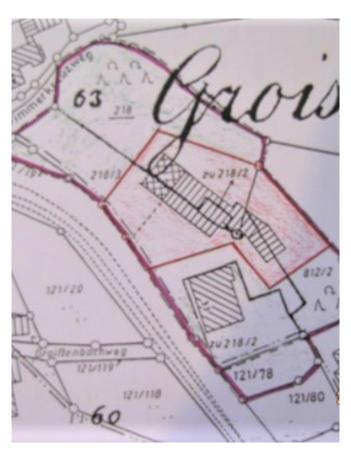
© (P. Bruha) Grundriss EG



© (P. Bruha) Grundriss OG



© (P. Bruha) Grundriss DG



© (P. Bruha) Lageplan