

Seidelbaststr. 15
-80939 München
Tel: 0173 / 974 90 29
Fax:

Email:
Internet:
Ausdruck vom 21.09.2026
ANB.OBJ.ID:

Ferienhaus KRANZBERGHAUS Berggasthof Mittenwald Bayerische Alpen

Zum Kauf angeboten wird das Kranzberghaus - auch Kranzberggipfelhaus genannt - mit ca. 40.000 m² Grund aus drei Flurstuecken des Gebietes "Hoher Kranzberg".

Umfangreiche Fotos vom Kranzberghaus und der Umgebung (rund 50 Fotos aus der Wintersaison 2007/2008) sowie Auszuege aus der Rueckseite des Eingabeplans von 2002 mit den genehmigten Grundrissen finden Sie unter:

http://www.321-cash-bilder.de/alpe-dome/kbh/kranzberghaus_bs.jpg

Lage:

Das Kranzberghaus befindet sich auf ca. 1400 m auf einem sonnigen Almplateau. Das Kranzberghaus liegen in Suedlage am Kranzberggipfel.

Informationen und zahlreiche Fotos ueber das Kranzberghaus sowie Panoramafotos der umliegenden Berge im Sommer und im Winter finden Sie unter:

<http://www.kranzberghaus.de/mittenwald.html>

Am suedlichen Fuss des Kranzbergs liegen die beiden Badeseen Ferchensee und Lautersee, am noerdlichen Fuss liegt der Luttensee ebenfalls ein Badensee, sowie der Wildensee und der Barmsee.

Fotos zu den umliegenden Seen finden Sie unter:

Ferchensee: http://de.wikipedia.org/wiki/Bild:Ferchensee_Lautersee_Mittenwald.jpg

Lautersee: <http://www.alpenwelt-karwendel-aktiv.de/baden/lautersee.html>;
http://de.wikipedia.org/wiki/Bild:Lautersee_Mittenwald.jpg

Luttensee: <http://www.photomediaservice.de/Fotos/Europa/Alpen/G50050103/Page100.html>

Wildensee: http://de.wikipedia.org/wiki/Bild:Wildensee_bei_Mittenwald.jpg

Bamsee: http://www.krueen.de/se_data/_filebank/alpenwelt/seen-klammen/barmsee_herbst.jpg

Der Kranzberg - auch der "Hohe Kranzberg" genannt - gehoert zum Markt Mittenwald und liegt im Westen von Mittenwald
(Миттенваль

Mittenwald liegt im oberen Isartal im oberbayerischen Landkreis Garmisch-Partenkirchen rund 100 Kilometer südlich von München zwischen dem Karwendel- und dem Wettersteingebirge, nahe der österreichischen Grenze.

Informationen zu Mittenwald finden Sie unter:

<http://www.mittenwald.de/>

<http://de.wikipedia.org/wiki/Mittenwald>

Folgende Entfernungen und Fahrtzeiten zur An- und Abreise sind gegeben:

Flughafen München / [#1052;#1102;#1085;#1093;#1077;#1085;#1072;#1101;#1088;#1086;#1087;#1086;#1088;#1090;](#) - Mittenwald / [#1052;#1080;#1090;#1090;#1077;#1085;#1074;#1072;#1083;#1100;#1076;](#): 140 km, 2:00 h

München Hauptbahnhof / [#1062;#1077;#1085;#1090;#1088;#1072;#1083;#1100;#1085;#1099;#1081;](#) [#1074;#1086;#1082;#1079;#1072;#1083;#1052;#1102;#1085;#1093;#1077;#1085;#1072;](#) - Mittenwald / [#1052;#1080;#1090;#1090;#1077;#1085;#1074;#1072;#1083;#1100;#1076;](#): 105 km, 1:30 h

Ebenso die Entfernungen und Fahrtzeiten zu den legendarsten Skigebieten:

Mittenwald / [#1052;#1080;#1090;#1090;#1077;#1085;#1074;#1072;#1083;#1100;#1076;](#) - Garmisch-Partenkirchen / [#1043;#1072;#1088;#1084;#1080;#1096;-#1055;#1072;#1088;#1090;#1077;#1085;#1082;#1080;#1088;#1093;#1077;#1085;](#) (Deutschland): 20 km, 25 min

Mittenwald / [#1052;#1080;#1090;#1090;#1077;#1085;#1074;#1072;#1083;#1100;#1076;](#) - Zugspitze Talstation / [#1062;#1091;#1075;#1096;#1087;#1080;#1090;#1094;#1077;](#) (Deutschland): 25 km, 30 min

Mittenwald / [#1052;#1080;#1090;#1090;#1077;#1085;#1074;#1072;#1083;#1100;#1076;](#) - Innsbruck / [#1048;#1085;#1089;#1073;#1088;#1091;#1082;](#) (Österreich): 40 km, 45 min

Mittenwald / [#1052;#1080;#1090;#1090;#1077;#1085;#1074;#1072;#1083;#1100;#1076;](#) - Soelden Oetztal / [#1047;#1105;#1083;#1100;#1076;#1077;#1085;#1069;#1094;#1090;#1072;#1083;#1100;](#) (Österreich): 85 km, 1:30 h

Mittenwald / [#1052;#1080;#1090;#1090;#1077;#1085;#1074;#1072;#1083;#1100;#1076;](#) - Ischgl / [#1048;#1096;#1075;#1083;#1100;](#) (Österreich): 105 km, 1:30 h

Mittenwald / [#1052;#1080;#1090;#1090;#1077;#1085;#1074;#1072;#1083;#1100;#1076;](#) - Kitzbühel / [#1050;#1080;#1094;#1073;#1102;#1101;#1083;#1100;](#) (Österreich): 130 km, 2:00 h

Mittenwald /
1052;1080;1090;1077;1085;1074;1072;1083;1100;1076;
- St. Moritz /
1057;1072;1085;1082;1090;-1052;1086;1088;1080;1094;
1043;1088;1072;1091;1073;1102;1085;1076;1077;1085;
(Schweiz): 190 km, 3:00 h

Als Grundstueckseigner ist das Kranzberghaus ueber die Forststrasse ganzjaehrig mit einem Allrad-Jeep in ca. 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Die Zufahrt ist fuer die Grundstueckseigner vom Forstamt freigegeben. Zu Fuss erreicht man das Kranzberghaus ueber einen Wanderweg in ca. 40 Minuten von Mittenwald. Weitere Wanderwege fuehren ebenfalls von Mittenwald ueber die naheliegenden Bergseen zum Kranzberghaus.

Das Kranzberghaus hat von Mitte Mai bis zum Ende der Wandersaison im Oktober schaetzungsweise 50.000 bis 60.000 Besucher. In den Wintermonaten von Ende Dezember bis Ende Skisaison hat das Kranzberghaus, da der Kranzberg ein ausgesprochen schoenes Winterwandergebiet ist, heute ohne Liftbetrieb schaetzungsweise 5.000 bis 8.000 Besucher. Dies liegt auch an der praeparierten Winterrodelbahn, die von der Bergstation des Kranzberg-Sesselliftes bis hinunter zur Talstation verlauft.

In den letzten Jahren war das Kranzberghaus von November bis 23.12. zeitweise fuer Veranstaltungen geoeffnet und wurde in dieser Zeit auch von Winterwanderern und Skitourengehern genutzt.

Aufgrund der Erfahrungen aus 2005, als die 8-er-Gondel der Kranzberghausgipfelbahn im Herbst lief, kann bei Inbetriebnahme der Gondel und damit bei Anschluss des Kranzberghauses an das Skigebiet Mittenwald mit einer Verdoppelung bis Verdreifachung der Besucherzahlen ueber das ganze Jahr gerechnet werden. Zusaetzlich koennte das Geschaef mit Abendveranstaltungen intensiviert werden.

Noch ein Hinweis: Auf Hoehe der Bergstation des Kranzberg-Sesselliftes auf 1200 Meter hat die Gemeinde Mittenwald 2005 einen "Barfuss-Wanderweg" bauen lassen, der im Sommer 2006 zum Familien-Highlight avancierte. Ein weiterer Publikumsmagnet in dieser attraktiven Alpenregion.

Umgebung

Den Kranzberg muss man erleben!

Normalerweise werden in den bayerischen Alpen vergleichbare Berghaeuser nur zur Pacht und nie zum Kauf angeboten. Der Verkauf des Kranzberghaus in entsprechend exponierter, attraktiver Lage ist einmalig. Dass dazu noch ein grosser Berganteil mit Waldbestand angeboten wird, ist im gesamten Alpenraum eine weitere, einmalige Option. Es handelt sich also um eine einzigartige Immobilie - eine wahre Alpenperle. Eine Chance die sich in vielen Jahrzehnten nur einmal bietet.

Der besondere Reiz am angebotenen Objekt ist, dass es sich beim Kranzberg um ein ausgesprochen

schoenes Familienwandergebiet mit einem sagenhaften Hochgebirgspanorama handelt. Nach Sueden schaut man auf das Wettersteingebirge, nach Osten auf das Karwendelgebirge. Insgesamt saeumen rund 120 Berggipfel diese Bilderbuchlandschaft. Von der grossen Sonnenterasse und den vielen Balkonen hat man einen herrlichen Blick auf die sanften Berghaenge mit ihren unverwechselbaren Buckelwiesen und auf das phantastische Panorama der umliegenden Alpenregionen.

Ein ca. 200 Meter langer Fussweg fuehrt direkt vom Kranzberghaus zum ueber dem Kranzberghaus gelegenen Gipfel mit dem kleinen Gipfelhaeuschen. Das Gipfelhaeuschen gehoert mit dem direkt umgebenden Grund (vermutlich ca. 200 m2) der Gemeinde Mittenwald.

Der Kranzberg ist zu jeder Jahreszeit ein attraktives Wandergebiet. Im Sommer ideal fuer Mountainbiker, im Winter ideal fuer Skitourengeher.

Gepflegte Wanderwege durch die herrliche Gebirgslandschaft bringen Ihnen die wunderschoeene Alpenflora und -fauna naeher. Nach einer Wanderung an einem heissen Sommertag koennen Sie sich in einem der umliegenden Gebirgsseen erfrischen.

Wenn der Winter Einzug haelt, verwandelt sich die verschneite Landschaft des Kranzbergs in einen weissen Maerchenzauber. Entdecken Sie bei einer Winterwanderung auf einem der zahlreichen geraeumten Wanderwege im Kranzberggebiet schneebedeckte Fichten und Buchen. Geniessen Sie die romantische Winterstimmung und spueren Sie wie die frisch eingeatmete Winterluft Ihren Koerper belebt.

Die Skilifte rund um den Kranzberg sehen Sie hier:

http://www.gwmw.de/Medien/Lift_Karte_Winter_Gross.jpg

Moegen Sie es lieber etwas rasanter und aufregender? Dann ist die 1,6 km lange Naturrodelbahn des Kranzbergsessellifts genau das Richtige fuer Sie. Hier kann man ungestoert ohne Fussgaengerverkehr wie ein Rennrodler zu Tale sausen, ein grosser Spass fuer Jung und Alt. Der Start der Naturrodelbahn ist gleich neben der Bergstation des Kranzberg-Sesselliftes, ca. 200 Hoehenmeter unterhalb des Kranzberghauses.

Empfehlenswerte Ausflugsziele von Mittenwald aus sind:

Schloss Elmau (11 km, 20 min): <http://www.schloss-elmau.de/>

Garmisch-Partenkirchen

(19 km, 25 min): <http://garmisch-partenkirchen.de/>

Innsbruck (38 km, 45 min): <http://de.wikipedia.org/wiki/Innsbruck>

Kloster Ettal (31 km, 40 min): <http://www.kloster-ettal.de/>

Schloss Linderhof, Ettal (42 km, 50 min): <http://www.schlosslinderhof.de/>

Schloss Neuschwanstein (16 km, 1:40 h): <http://www.neuschwanstein.com/>

Fuer Spielbankfreunde gibt es 2 Casinos in naechster Naehe:

Spielbank/Casino	Garmisch	(19 km,	25 min):
http://www.spielbanken-in-bayern.de/wDeutsch/garmisch/index.php			
Spielbank/Casino	Seefeld	(16 km,	20 min):

Anschluss des Kranzberghaus an das Skigebiet Mittenwald

Fuer einen Investor ist, bei der Beurteilung des Kranzberghauses als Investitionsobjekt, der moegliche Anschluss des Gelaendes an das Skigebiet Mittenwald zu beachten.. Die Gemeinde Mittenwald hat eine Machbarkeitsstudie fuer den Ausbau des gesamten Skigebietes erstellt. Darin ist auch die Anbindung des Kranzberghauses an das Skigebiet Mittenwald vorgesehen. Dies wuerde den Wert der Immobilie erheblich steigern, mindestens jedoch verdoppeln. Ob die Anbindung aber tatsaechlich kommt, haengt vom Liftbetreiber des Luttenseeskigebietes, weiteren Parzelleneigentuemern am Kranzberg und von der Naturschutzbehoerde des Landratsamtes Garmisch ab.

Seit 1950 fuehrt der 1,4 km lange Kranzberg-Sessellift von Mittenwald auf ca. 1200 m, rund 200 Hoeohenmeter unterhalb des Kranzberghauses liegt. Je nach Wetterlage liegen die jaehrlichen Befoerderungszahlen zwischen 84.000 und 97.000 Personen. Mehr Informationen zur Kranzbergbahn finden Sie auf der Website der Gemeindewerke Mittenwald:

<http://www.gwmw.de/>

Die Lifte des Skigebiet Mittenwald finden Sie hier:

http://www.gwmw.de/Medien/Lift_Karte_Winter_Gross.jpg

Nicht auf dieser Karte verzeichnet ist eine Seilbahn mit zwei 8-Mann-Gondeln - die "Kranzberggipfelbahn" - da sie viele Jahre nicht in Betrieb war.

Die Talstation dieser Seilbahn liegt im Anschluss an die Bergstation des Kranzberg-Sessellifts und erspart im Betrieb den restlichen, 30-minuetigen Fussweg von 1200 m auf 1400 m zum Kranzberghaus. Die Bergstation der Seilbahn liegt auf der Hoehe des Kranzberghauses, ca. 50 m vom Kranzberghaus entfernt.

Die Seilbahn ist in Privatbesitz eines Mittenwalder Bueergers. Die gesamte Seilbahn (Berg- und Talstation, beide Gondeln, die Antriebsmaschine, das Seil etc.) wurde im Sommer 2005 vom Paechter des Kranzberghauses komplett renoviert und vom TUEV abgenommen und zertifiziert. Die Seilbahn war anschliessend im Herbst 2005 per Herbst 2005 fuer einige Monate mit einem Notstromaggregat nach 25 Jahren wieder in Betrieb genommen. Sie steht seit 2006 aber wieder still, da der Eigentuemmer aus finanziellen Gruenden bisher noch nicht in das vom TUEV vorgeschriebene Doppelmeier-Hauptstromaggregat (Kosten ca. 120.000 Euro inkl. Einbau) investiert hat.

Fuer die eventuelle Weiternutzung des Kranzberghauses als Berggasthof noch die folgenden Informationen:

Ausstattung Kranzberghaus:

Der Inhaber hat das Kranzberghaus mit den genannten Flurstuecken im Jahr 2000 erworben. 2002 wurde das Kranzberghaus von Grund auf renoviert und erweitert. Zustand und Ausstattung sind neuwertig. Lediglich der Toilettenbereich im Erdgeschoss wurde aufgrund des moeglichen Anschlusses des Kranzberghauses ueber die Kranzberggipfelgondel an das Skigebiet Mittenwald (mehr Informationen dazu siehe im letzten Abschnitt der Objektbeschreibung) bislang zurueckgestellt. Vor der Renovierung war das Kranzberghaus viele Jahre vom ehemaligen Eigentuemmer verpachtet. Seit der Renovierung in

2002 ist das Kranzberghaus auch wieder als Berggasthof verpachtet.

Das Objekt hat 4 Stockwerke:

Erdgeschoss (ohne Terrasse ca. 175 m²; Sonnenterrasse ca. 217 m²)

Obergeschoss (ohne Balkone ca. 78 m², erster Balkon ca. 10 m², zweiter Balkon ca. 4 m², dritter Balkon ca. 4 m²)

Dachgeschoss (ohne Balkone ca. 54 m², erster Balkon ca. 8 m², zweiter Balkon ca. 6 m²)

Kellergeschoss (ca. 140 m²)

Eine Ueberbauung der Toilettenanlagen im Erdgeschoss mit einem Pultdach und somit eine Flaechenerweiterung des Obergeschoss im Westbereich um 60 m² ist moeglich. Die maximal genehmigte Bruttogeschossflaeche betraegt ca. 510 m².

Im Erdgeschoss sind zwei Zimmer mit jeweils einem Kachelofen als Heizung. Die beiden Zimmer sind derzeit als Gastraeume genutzt. Das erste, groessere Zimmer ist nach Sueden und Osten ausgerichtet. Das zweite, etwas kleinere Zimmer ist nach Sueden zur Sonnenterrasse ausgerichtet. Beide Zimmer sind miteinander verbunden. Die Oberboeden im Erdgeschoss sind gefliest. Die mit einem Holzgelaender umgebene Sonnenterrasse ist ca. 217 m² gross und hat einen betonierten Boden.

Von der Sonnenterrasse gibt es zwei Eingaenge ins Erdgeschoss. Der erste Eingang, der Haupteingang, fuehrt von der Sonnenterrasse durch einen Eingangsbereich mit Windfang in das erste, groessere Zimmer. Der zweite Eingang (links vom Haupteingang) fuehrt in eine Diele. Von dort aus gelangt man in das zweite, kleinere Zimmer und zu den beiden Toilettenraeumen. Bergseits, hinter den beiden Zimmern, befindet sich ein grosser, heller, gefliesster Kuechenraum. In diesem Kuechenraum befindet sich eine in 2002/03 neu gekaufte, voll ausgestattete Gastronomie-Kueche. Im Anschluss an den Kuechenraum befindet sich (mit Zugang vom Kuechenraum und vom Seitengang) eine separate Spuelkueche. Von der Spuelkueche gelangt man in einen separaten Lagerraum oder in die Diele zu den Toiletten.

Von der Diele fuehrt eine Holztreppe in das erste Obergeschoss und in das Dachgeschoss.

Im Obergeschoss gelangt man vom Gang in vier Zimmer. Zwei Zimmer sind nach Sueden ausgerichtet. Sie haben einen gemeinsamen, durch eine Holzwand getrennten Holzbalkon. Ein Zimmer ist nach Osten ausgerichtet und hat einen grossen Holzbalkon. In diesem Zimmer befindet sich auch eine Sauna. Das vierte Zimmer ist bergseits ausgerichtet, dennoch hell und hat keinen Balkon. Weiter gibt es zwei Badezimmer mit Dusche und Waschbecken. Eines der Badezimmer hat zusaetzlich eine Toilette.

Die zugehoerigen Grundrisse finden Sie in hier: http://www.321-cash-bilder.de/alpe-dome/kbh/kranzberghaus_bs.jpg. Erdgeschoss, Obergeschoss und Kellergeschoss sind entsprechend der Grundrisse ausgefuehrt. Die Einteilung des Dachgeschosses entspricht teilweise nicht dem Grundriss. Statt der nach Osten ausgerichteten Gaube im Wohnraum wurden zwei Kammern und einen Gang im eingezeichneten Schlafraum ausgefuehrt. Ebenso wurde das eingezeichnete Bad nicht als Bad ausgefuehrt.

Im Dachgeschoss gelangt man vom ersten Gang in das nach Sueden ausgerichtete, groesste und schoenste Zimmer des Hauses, das einen grossen Holzbalkon hat. Von diesem Zimmer gelangt man in eine kleine Kammer mit Dachschrage als Schlafstaette. Das grosse Zimmer wird heute vom Paechter als Betreiberwohnung genutzt. Bergseits, gegenueber des grossen Zimmers auf der anderen Seite des ersten Gangs befindet sich ein kleiner, begehbarer Schrank. Weiter gelangt man vom ersten Gang Richtung Osten in einen weiteren, zweiten Gang. Links und rechts von diesem zweiten Gang, also bergseits und suedseits, zweigt je eine kleine Kammer mit Dachschrage und Dachfenster ab, die heute für je 4 Personen als Schlafraum genutzt werden. Am Ende des zweiten Gangs gelangt man in ein weiteres grosses Zimmer, das heute als Matratzenlager für 10 Personen genutzt wird. Auch dieses Zimmer hat einen Holzbalkon.

Obergeschoss und Dachgeschoss sind in Holzstaenderbauweise gebaut. Die Zimmer werden ueber an den Waenden befestigte Elektro-Radiatoren beheizt.

Im Kellergeschoss unter der Sonnenterrasse befindet sich ein nur von aussen zugaenglicher, grosser, hoher Kellerraum, der heute als Garage und Werkstatt genutzt wird. Das Kellergeschoss erreicht man ueber eine Aussentreppe die von der Westseite der Sonnenterrasse nach unten fuehrt.

In 100 Meter Entfernung zur Sonnenterrasse ist auf gleicher Hoehe ein Spielplatz angelegt, der von jedem Platz der Sonnenterrasse gesehen werden kann.

Ein vorhandenes Kettenfahrzeug "Huetten-Shuttle" (für Berg- und Talfahrten in groesseren Gruppen im Winter) und ein Volvo-Radlader (zum Schneeraeumen im Winter) koennen beim Kauf der Immobilie zusaetzlich erworben werden.

Das Kranzberghaus kann als reine Ferienimmobilie umgebaut oder als Berggasthof (Gewerbeimmobilie) weiter genutzt werden. Auch ohne Umbau ist die Immobilie als Ferienimmobilie nutzbar.

Fuer die eventuelle Weiternutzung des Kranzberghaus als Berggasthof nachfolgend noch einige Informationen:

Die beiden Gaststuben im Erdgeschoss haben 60 Plaetze, die Sonnenterrasse hat 160 Plaetze.

Insgesamt befinden sich derzeit fuer 26 Personen Uebernachtungsmoeglichkeiten im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Hinzu kommen 5 Uebernachtungsmoeglichkeiten fuer die Betreiber in der Betreiberwohnung. Ausserdem koennte der Saunaraum im Obergeschoss zur Erweiterung der Bettenkapazitaet wieder als 5-Bett-Zimmer genutzt werden. Ebenso koennten in den anderen drei Obergeschoss-Zimmern in jedem der je Zimmer zwei Betten hinzugestellt werden. Insgesamt laesst sich so die Zahl der Uebernachtungsmoeglichkeiten ohne Weiteres um 11 Personen auf 37 Personen erhoehen.

Da der Paechter des Kranzberghauses die Art des Ausbaus und somit die Kapazitaetsauslegung der Toiletten von der Wiederaufnahme des Dauerbetriebs der Seilbahn (siehe "Freie Beschreibung des Objekts") abhaengig gemacht hat, ist die komplette Renovierung der Toilettenanlagen im Erdgeschoss des Kranzberghauses noch nicht erfolgt.

Eine neue Klaieranlage ist ebenfalls geplant.

Beide Baumassnahmen (Renovierung Toilettenanlagen und Neubau Klaieranlage) sind noch nicht ausgefuehrt, koennen aber auf Wunsch gegen Kostenuebernahme vom derzeitigen Inhaber ausgefuehrt werden.

Noch eine Ergaenzung: Das genaue Alter des Kranzberghauses ist nicht bekannt. Die fruehste Grundbucheintragung ist aus dem Jahr 1966. Im Internet erhaeltliche, alte Postkarten zeigen das Kranzberghaus vor 1945.

Sonstiges

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Eigentuemers oder eines Dritten. Der Eigentuemer und wir als Vermittler/Makler uebernehmen hierfuer keine Haftung und keine Gewaehr.

Ebenso wird fuer Uebersetzungsfehler oder Missverstaendnisse, die aufgrund der Uebersetzung in die

russische Sprache entstehen koennten oder entstanden sind, keine Haftung oder Gewaehr uebernommen.

Kaufpreis: EUR 1290000
Wohnfläche: ca. 300 m2
Zimmer gesamt:
Baujahr: 2002
Schlafzimmer: 7
Badezimmer: 4
Wohnzimmer: 3
Grundstücksfläche: ca. 40000 m2

Garage,

Terrasse,

Klimaanlage, Möbliert,