

Kraiburg am Inn

# Raumwunder in Kraiburg am Inn – Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und viel Potenzial

*Objektnummer: 26338007*



**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 837 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26338007	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 214,7 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	2		
Baujahr	1971	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	26.02.2036	Endenergiebedarf	196.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn**

## Ein erster Eindruck

Raumwunder in Kraiburg am Inn – Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und viel Potenzial

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit Doppelgarage befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung in Kraiburg am Inn und überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als klassisches Mehrfamilienhaus, für mehrere Generationen unter einem Dach oder zur Kombination von Wohnen und Vermieten – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Das massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1971 steht auf einem attraktiv geschnittenen Eckgrundstück und bietet einen weitläufigen Garten, der sich über drei Seiten des Hauses erstreckt. Die idyllische Außenanlage lädt zum Entspannen und Gestalten ein und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Besonders hervorzuheben ist die überdachte Terrasse auf der Südseite, die direkt vom Wohnzimmer im Erdgeschoss zugänglich ist. Zusätzlich führt eine Außentreppe vom Garten in die unterkellerte Garage und ermöglicht so einen praktischen Zugang in den Kellerbereich.

Bereits beim Betreten des Grundstücks beeindruckt die großzügige Einfahrt, die zur Doppelgarage führt. Neben der Garage befindet sich ein direkter Zugang in den Garten. Das Haus selbst empfängt Sie mit einem zentralen Treppenhaus, von dem aus jede Etage separat erschlossen wird. Jede Wohneinheit ist durch eine abschließbare Tür vom Treppenhaus getrennt, wodurch sich problemlos eigenständige Wohnungen realisieren lassen. Die Grundrisse im Erd- und Obergeschoss sind nahezu identisch, während das Dachgeschoss Mitte der 80er Jahre zusätzlich ausgebaut wurde (nicht in der aktuellen Wohnfläche enthalten).

Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen Flur in alle Räume. Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet einen direkten Zugang zum großzügigen Wohnzimmer, das sich über Eck erstreckt und viel Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Ein Kachelofen, der für behagliche Wärme sorgt, komplettiert diesen hellen Raum. Von hier aus erreichen Sie die überdachte Terrasse. Ergänzt wird diese Etage durch drei flexibel nutzbare Zimmer – eines davon ebenfalls mit Terrassenzugang – sowie ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Das Obergeschoss spiegelt den Grundriss des Erdgeschosses wider. Auch hier stehen Ihnen eine Küche, ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon, drei individuell nutzbare Zimmer – eines davon ebenfalls mit Balkonzugang – sowie ein Badezimmer und ein separates WC zur Verfügung.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein großes, vielseitig nutzbares Zimmer, ergänzt durch eine eigene Küche und ein großzügiges Badezimmer. Diese Etage eignet sich ideal als Gästebereich, Studio oder Rückzugsort.

Abgerundet wird das Angebot durch eine auf dem Garagendach installierte Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung und eine PV-Anlage, die zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein enormes Potenzial für individuelle Wohnkonzepte in attraktiver und ruhiger Lage. Ein ideales Zuhause für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger, die Wert auf Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vor. Bitte senden Sie uns hierfür eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

<https://tour.ogulo.com/7Lyq>

**Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn**

## Alles zum Standort

Die bezaubernde Marktgemeinde Kraiburg am Inn mit knapp 4.000 Einwohnern liegt direkt an einer der zahlreichen Flussschleifen des Inns. Der mittelalterliche Markt Kraiburg ist durchzogen von vielen kleinen Gässchen und besticht mit den für das Inn-Salzach-Gebiet typischen historischen Gebäuden und dem romantischen Marktplatz, der in einem Beitrag der Süddeutschen Zeitung als das „bayerische Meran“ bezeichnet wurde.

Das hier beschriebene Anwesen befindet sich in unmittelbarer Nähe des historischen Ortskerns von Kraiburg, nur wenige Gehminuten vom Marktplatz entfernt. Kraiburg ist im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn angesiedelt, in der Region Südostoberbayern im Alpenvorland an der südlichen Seite des Inns, knapp 45 Autominuten östlich der Landeshauptstadt München und 23 km nordöstlich von Wasserburg, 22 km nordwestlich von Trostberg und 14 km von der Kreisstadt Mühldorf entfernt. Die nächstgelegene, von der Südostbayernbahn betriebene Bahnstation an der Strecke Mühldorf-Rosenheim befindet sich im Nachbarort Waldkraiburg oder für die Strecke Mühldorf-München im 9 km entfernten Ampfing. Von Ampfing erreichen Sie München mit dem Zug in nur 50 Minuten. Der Autobahnanschluss der A94 München-Passau liegt nur 9 km nördlich von Kraiburg am Inn.

Der Ort verfügt über eine gute Nahversorgung, die vom Metzger, Bäcker, Getränkemarkt und Bioladen mit Café über Apotheke, Einzelhändlern bis zur Tankstelle und Banken reicht. Darüber hinaus kann Kraiburg mit einem wunderbaren gastronomischen Angebot aufwarten. Von der kleinen italienischen Taverne über gut bürgerliche Küche. Durch die wunderschöne Erlebnislandschaft des Umlands mäandert der Alpenfluss Inn.

Das abwechslungsreiche, hügelige Terrain mit Wiesen, Wäldern und Feldern bietet Wanderbegeisterten optimale Bedingungen. In unmittelbarer Nähe und auch im weiteren Umfeld kommen besonders Golfspieler auf ihre Kosten. Die gesamte Chiemsee-Region und viele alpine Zentren sind unter einer Stunde Autofahrt zu erreichen und gehören zu den attraktivsten touristischen Gegenden der Republik – bei dem großen Freizeit-, Kultur- und Sportangebot wird jeder fündig.

**Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26338007 - 84559 Kraiburg am Inn**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: [muehldorf@von-poll.com](mailto:muehldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)