

Frauenneuharting

# BIETERVERFAHREN: Historisches Anwesen mit Erbbaurecht - mit viel Liebe zum Detail saniert

Objektnummer: 26286116



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

**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 382 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 910 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting**

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

Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## Auf einen Blick

Objektnummer	26286116	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 382 m <sup>2</sup>	Haus	Landhaus
Dachform	Satteldach	Provision	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>
Baujahr	1820	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## Die Immobilie



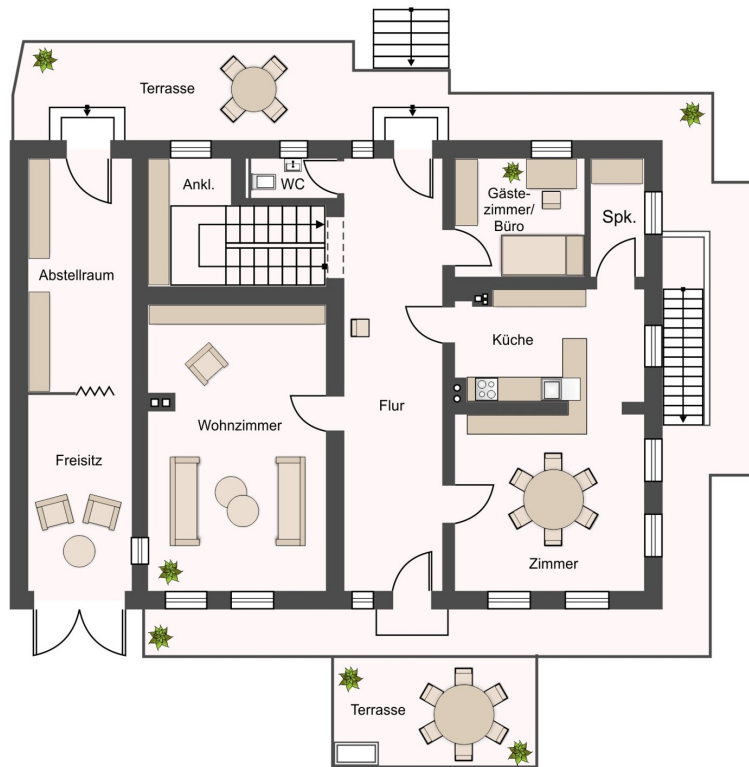
Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

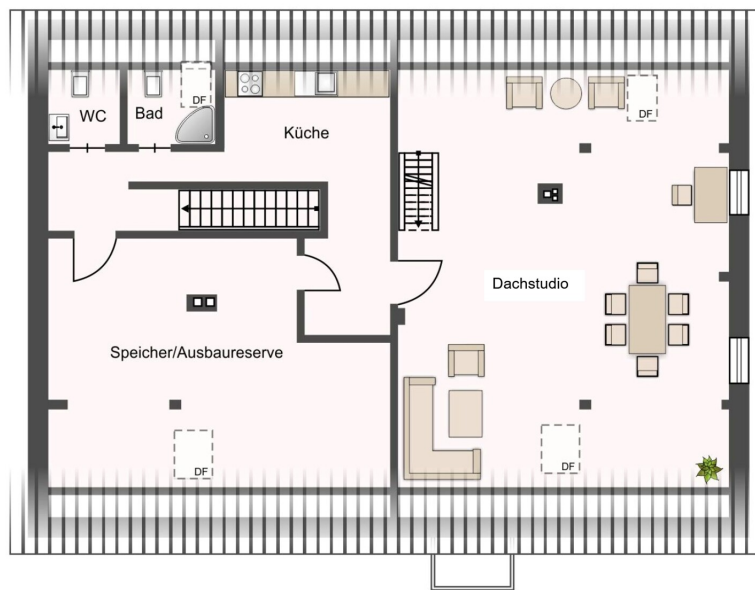
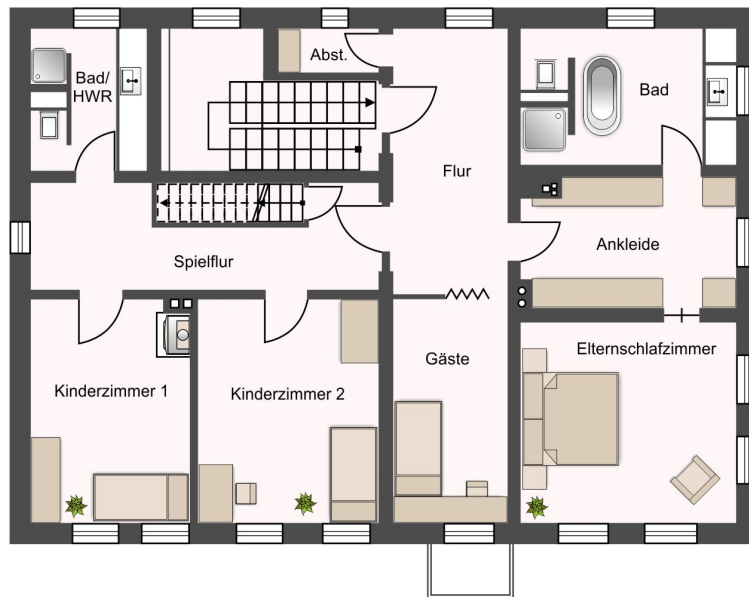
## Die Immobilie



Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## 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: 26286116 - 83553 Frauenneuharting**

## Ein erster Eindruck

Dieses denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1820 mit einem bis Januar 2090 laufenden Erbbaurecht der katholischen Kirche verströmt schon beim Betreten einen ganz besonderen Charme. Gewölbedecken, feine Stuckarbeiten und viele liebevoll erhaltene Details lassen die Geschichte des Hauses lebendig werden und schaffen gleichzeitig ein außergewöhnlich angenehmes Wohnklima.

Mit knapp 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Anwesen großzügigen Raum für individuelles Leben und Wohnen. Im Erdgeschoss beeindrucken Flur und Räume mit Gewölbedecken, während im Obergeschoss Deckenhöhen von etwa drei Metern eine besondere Weite vermitteln. Ein echtes Highlight ist das 2024/2025 ausgebaute Dachgeschoss: Hier entstand ein unvergleichliches, offenes Studio mit historischem Sichtdachstuhl, Küche und Bad – ein Ort voller Atmosphäre, der sich beispielsweise wunderbar als Seminarraum nutzen lässt.

2015 wurde das Ensemble aus Gebäude und Außenanlagen mit großer Sorgfalt saniert und modernisiert. Dabei blieb die historische Substanz erhalten, während Konstruktion, Bausubstanz und Haustechnik umfassend erneuert wurden. So verbindet sich heute authentischer Altbau-Charme mit dem Komfort eines zeitgemäßen Wohnhauses.

Das Grundstück bietet im Norden die Zufahrt und den Eingangsbereich, während im Süden ein liebevoll angelegter Garten mit Terrasse, Obst- und Gemüsebereich zum Verweilen einlädt. Alter Baumbestand rahmt das Anwesen stimmungsvoll ein.

**\*\* BIETERVERFAHREN\*\***

Die Firma VON POLL IMMOBILIEN bietet das Objekt bis zum 30.06.2026 im Bieterverfahren zum Kauf an.

Nach einem Besichtigungstermin können Sie ein schriftliches Gebot zusammen mit einem entsprechenden Bonitätsnachweis abgeben.

Bitte beachten Sie, dass der Einstiegspreis nicht automatisch dem Kaufpreis entspricht.

In einer zweiten Runde haben die drei Höchstbietenden die Möglichkeit, ihr Angebot jeweils zu erhöhen.

Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Verkäufers entsprechen, ist er nicht verpflichtet, Ihr Angebot anzunehmen – auch nicht, wenn es sich um das Höchstgebot handelt.

---- Das Mindestgebot liegt bei Euro 795.000 ----

**Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting**

## **Ausstattung und Details**

- **Denkmalgeschütztes, historisches Gebäude aus dem Jahr 1820, 2015 umfangreich saniert, 2024/2025 Ausbau Dachstudio**
- **Erbbaurecht der katholischen Kirche bis Januar 2090**
- **Der monatliche Erbpachtzins beträgt derzeit 577,50 €**
- **Massivbauweise mit solider Substanz**
- **Eingangsbereich mit Gewölbedecken und indirekter Beleuchtung**
- **Offene Schreinerküche mit hochwertigen Miele-Geräten**
- **Elternschlafzimmer im 1. Obergeschoss mit Ankleide und eigenem Bad**
- **Zwei Kinderzimmer mit Stuckdetails und eigenem Kinderbad**
- **Aufwendig ausgebauter Dachstudio mit historischem Sichtdachstuhl, exklusiver Lichtenanlage, Küche und Bad**
- **Maßgefertigte Schreinereinbauten aus Eiche**
- **Holz-Kastenfenster mit Fensterläden und teilweise Rollläden**
- **Verschiedene Bodenbeläge: Parkett, Landhausdielen, Terrazzo und Fliesen**
- **Historische Details in ausgewählten Räumen erhalten**
- **Enthärtungsanlage für komfortable Wassernutzung**
- **Separates Gerätehaus/Werkstatt**
- **Ölzentralheizung mit Erdtank, untergebracht im Technikraum des Untergeschosses.**

**Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting**

## **Alles zum Standort**

Das denkmalgeschützte Gebäude liegt am nördlichen Ortsrand von Frauenneuharting in unmittelbarer Nähe zur Pfarrkirche und zum Dorfplatz. Vom Obergeschoss aus eröffnet sich ein weiter Blick nach Osten in die Alpen, das Voralpenland und die Frauenneuhartinger Filze, die zu Spaziergängen und Fahrradtouren einladen.

Frauenneuharting liegt rund 35 km südöstlich von München, eingebettet in die oberbayerische Voralpenlandschaft. Die nächstgelegenen Städte sind Ebersberg (ca. 10 km) und Grafing (ca. 7 km).

Die Bahnhöfe Ebersberg, Grafing und Grafing Bahnhof bieten eine sehr gute Anbindung nach München, Salzburg und in die Region.

Für Familien ist zu erwähnen, dass die Gemeinde über eine Grundschule sowie eine Kinderkrippe, einen Kindergarten und einen Hort verfügt. Diese sind in einem Gebäude untergebracht und befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Immobilie.

Weiterführende Schulen wie die Realschule in Ebersberg und das Gymnasium in Grafing sind für die Kinder bequem mit dem Schulbus erreichbar.

**Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting**

## **Weitere Informationen**

**Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer allgemeinen Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind.**

**Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an. Bitte sprechen Sie uns bei Interesse an.**

**Objektnummer: 26286116 - 83553 Frauenneuharting**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Bernd Salzmann**

---

**Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim**

**Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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