

Kraiburg am Inn

## Baroque idyll - A refuge from 1767 in the heart of the village

*Property ID: 25338023-03*



PURCHASE PRICE: **1.680.000 EUR** • LIVING SPACE: ca. **380 m<sup>2</sup>** • ROOMS: **10** • LAND AREA: **2.093 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## At a glance

Property ID	25338023-03	Purchase Price	1.680.000 EUR
Living Space	ca. 380 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2016
Rooms	10	Condition of property	Completely renovated
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 250 m <sup>2</sup>
Year of construction	1767	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

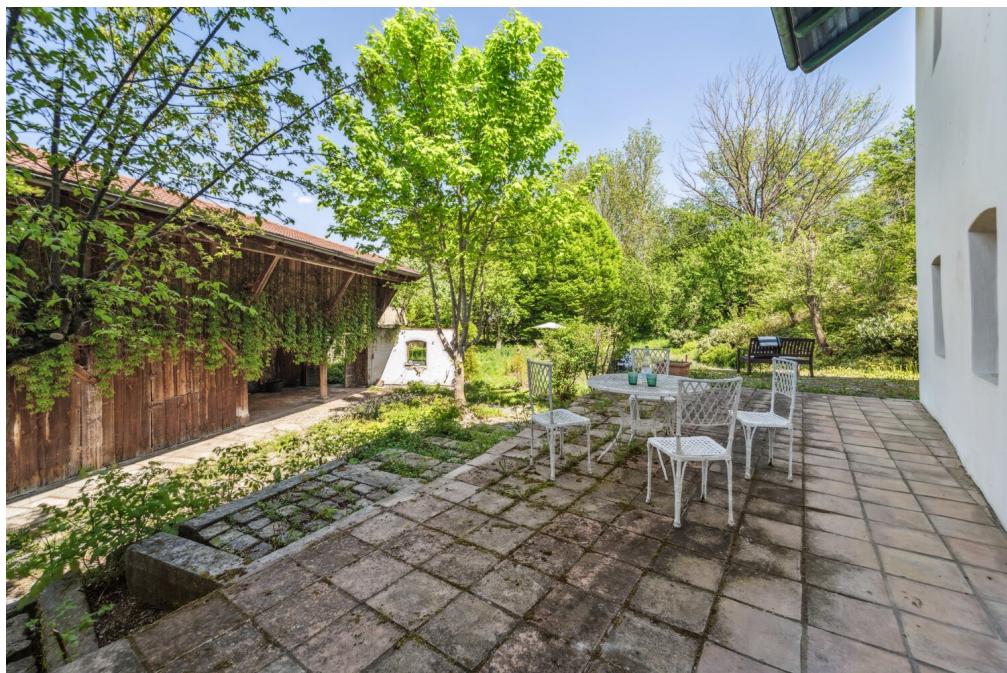
Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## The property



Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## The property



Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## The property



Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## The property



Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## The property



Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## The property



Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## The property



Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## The property



Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## The property



Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## The property



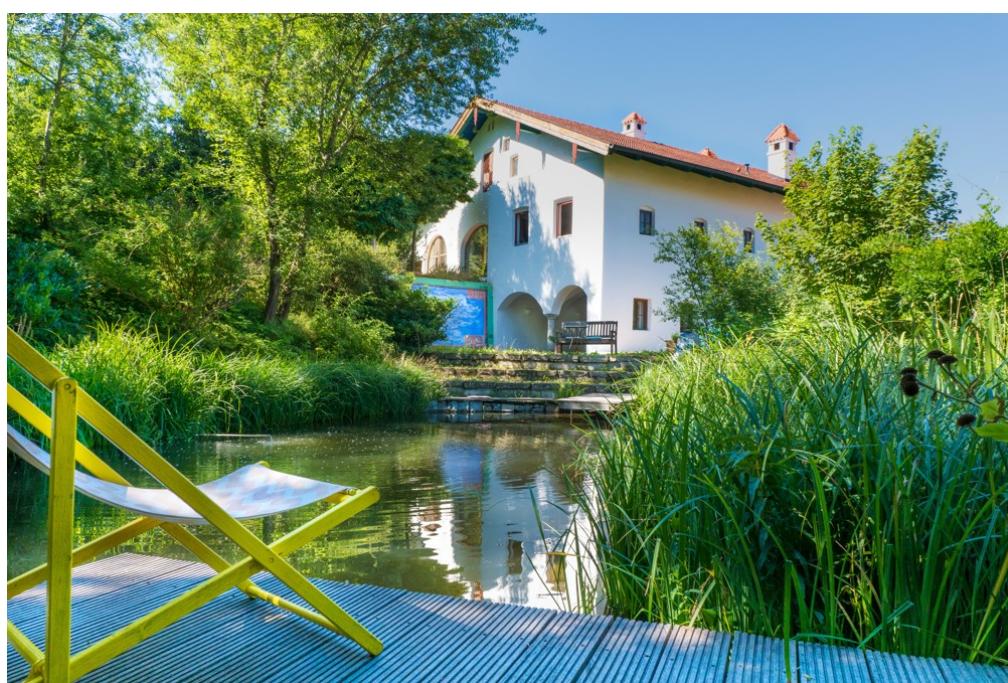
Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## The property



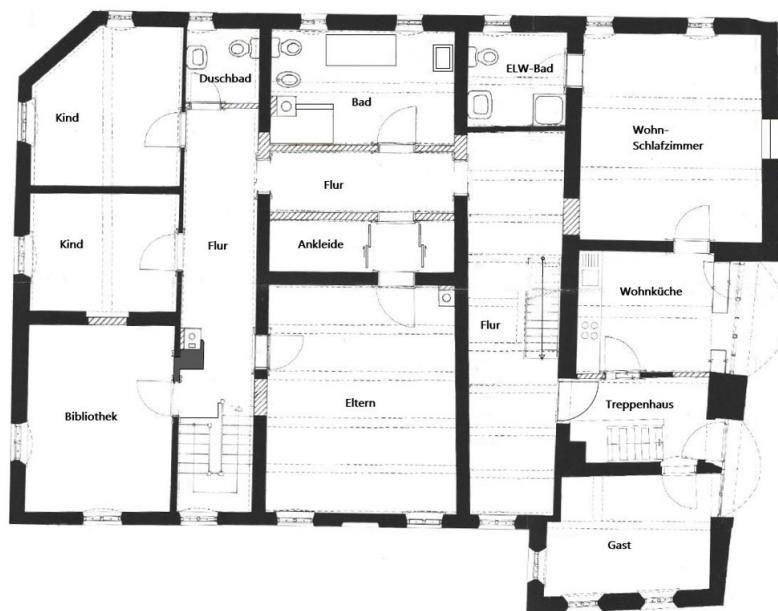
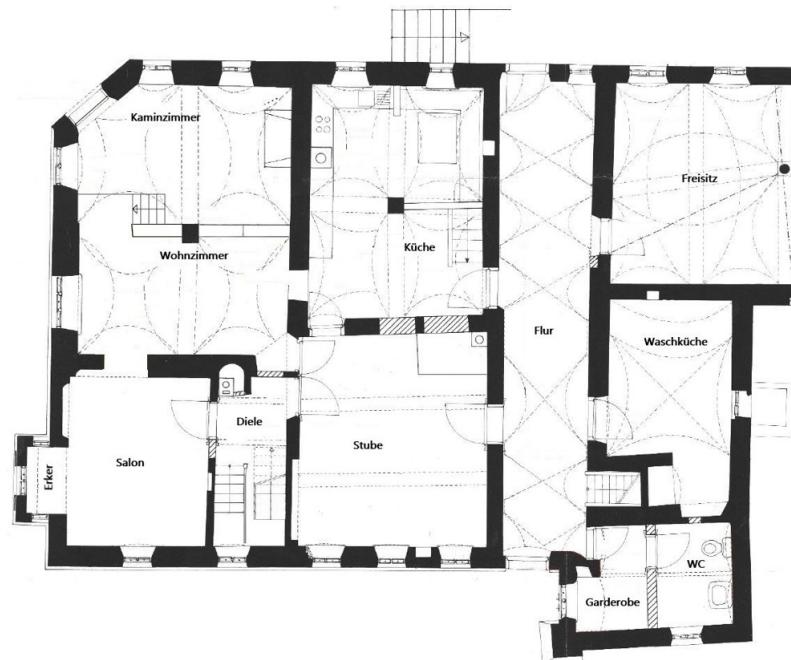
Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

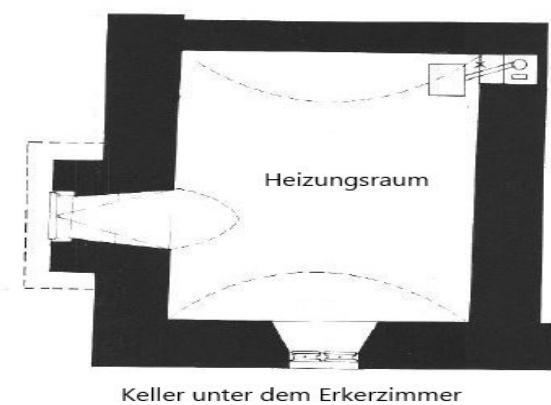
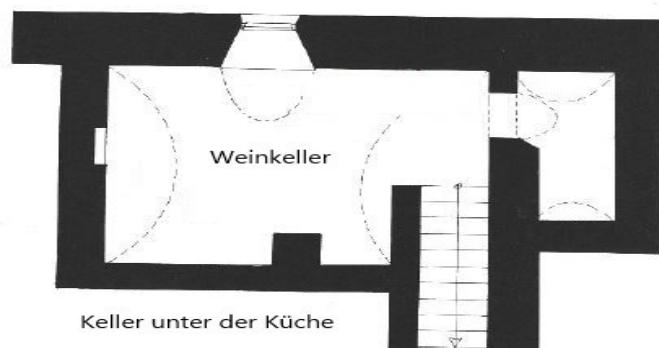
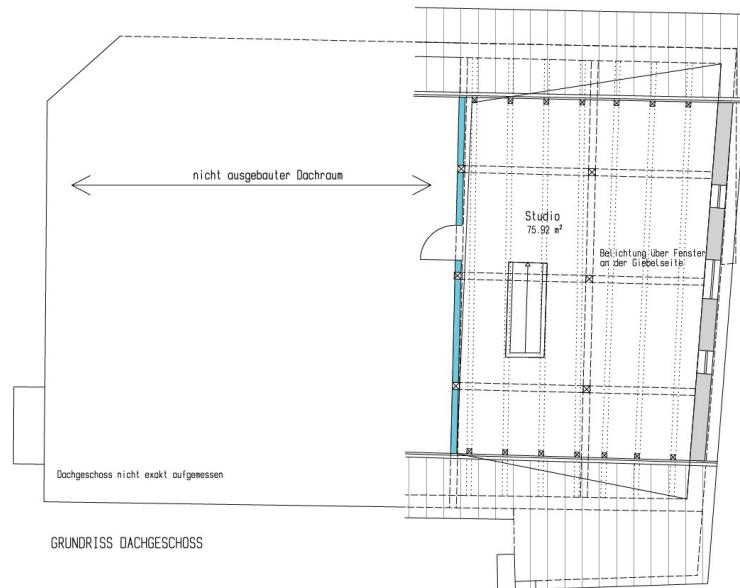
## The property



Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## A first impression

Nestled within the historic town center, just steps from the charming, southern-style market square, this listed Baroque residence boasts an idyllic setting. The property occupies an island, its encircling, man-made stream fed by the Wanklbach. This unique location promises absolute privacy and seclusion in the heart of the town – completely untouched by the hustle and bustle of urban life. The picturesque main building, formerly the Bruckmühle mill, dates back to 1767 and is a Baroque manor house. It underwent extensive renovation in the 1990s and was most recently and meticulously modernized in 2016. Today, the multifaceted building offers a harmonious blend of historical splendor and modern living comfort. Spread across two lovingly renovated floors, the residence offers over 380 square meters of living space, providing ample room for relaxation, well-being, and personal expression. The ground floor is particularly impressive, featuring cross vaults and Bohemian vaults, as well as a variety of special rooms and retreats. Whether it's a kitchen-diner with luxury built-in units, an atmospheric parlor with a tiled stove, a spacious split-level living room with an open fireplace, or a cozy salon with a bay window, each room here has its own unique character and purpose. The upper floor offers no fewer highlights, boasting three high-quality, modern bathrooms, stately bedrooms and offices, and a separate apartment with large arched windows that exude its own special charm. Furthermore, the attic offers exciting potential for expansion. But the attic isn't the only place with considerable potential; the longhouse, the former farm building along the stream, offers approximately 100 square meters of additional space for a variety of uses and room for, for example, a studio with a large glass front. The building's infrastructure, including water, sewage, electricity, and heating, is already in place. This outbuilding opens up diverse possibilities. Depending on the concept and permits, attractive lofts for living or working could be created there. It would also be conceivable to extend the existing garage according to individual preferences or to create a charming café with an outdoor terrace, inviting guests to linger. Furthermore, the roof of the longhouse offers space for a photovoltaic system (the longhouse is not a listed building) to sustainably enhance the property. The longhouse and the main house are connected by a basket-arched gateway with a restored, over 100-year-old wooden gate, 5 meters high, which provides access to the grounds and the idyllic garden. Whether you choose to enter through the archway, from various points within the house, or via the impressive patio, the garden offers captivating views from all sides and on two levels, and above all, maximum privacy. The centerpiece of the garden is undoubtedly the meticulously and beautifully landscaped swimming pond, up to 3.5 meters deep, with its exquisite botanical plantings. Here you can jump into the water from the jetty, enjoy a wonderful view of the house and garden from a deck chair on the wooden deck, or simply



VON POLL  
REAL ESTATE

let your thoughts wander while watching the koi. These and other atmospheric oases in the garden complete the exquisite living environment of this stately property. The symbiosis of urbanity and maximum privacy, combined with upscale living comfort and ample space in a historic setting, leaves virtually nothing to be desired! See for yourself! We would be delighted to introduce you to this dreamlike retreat! To begin, please submit a written inquiry (real estate portal, website, email) including your complete contact information. We look forward to your inquiry! ...and here are a few more impressions of the property: <https://youtu.be/hDTbViBUSDg>

Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## Details of amenities

Historischer Charme trifft Lebensqualität – Barockrefugium von 1767

- + Barockes Wohnhaus der ehemaligen Bruckmühle von 1767 (Baudenkmal), Tuffsteinmauerwerk, Steherker und geschweifter Knickgiebel
- + Durchgängig kernsaniertes und modernisiertes Gebäude mit einer Wohnfläche von ca. 380 m<sup>2</sup>
- + Grundstücksfläche der Liegenschaft 2.093 m<sup>2</sup>
- + Langhaus (ehem. Wirtschaftstrakt) aus dem 19. Jahrhundert
- + Zuleitungen für Heizung, Strom und Wasser am Langhaus vorhanden
- + Korbbogige Toreinfahrt mit 100 Jahre altem und 5 Meter hohem, restauriertem Holztor
- + 2 Garagenstellplätze und 4 Außenstellplätze
- + Erdgeschoss im Wohnhaus mit Kreuzgewölbe und Böhmischem Gewölbe
- + Kunstvolle Hauseingangstüren mit geschnitzten Verzierungen
- + Authentische Vollholztüren mit kunstvollen Beschlägen
- + Teilweise Glastüren als stilvolle Kombination
- + Überwiegend Holzdielenböden, Fliesen und stellenweise Adnetter Marmor
- + Hochwertige Kastenfenster und maßgefertigte Fensterelemente
- + Fußbodenheizung im Erdgeschoss und zusätzliche Radiatoren
- + Der offene Kamin im Kaminzimmer, der Grundofen in der Stube sowie der offene Kamin/Grill am Freisitz wurden von einem Chiemgauer Bildhauer gestaltet (Erno Wiedemann 1926-2009)
- + Moderne und hochwertige Küche mit Gasherd, Bora-Dunstabzug, Elektrogeräte von Miele
- + Gemauerte Eckbank mit Massivholztisch als große Essecke in der Wohnküche
- + Stimmungsvoller Freisitz mit Gewölbe, Granitsäule und angrenzender Terrasse
- + Decken im Obergeschoss als Riemling- und Tramdecken mit imposanten Sichtbalken
- + Moderne Sanitärräume (3 Bäder, 1 Gäste-WC) mit erlesener Keramik und allem Komfort
- + Geschossdecke zum Dachgeschoß gedämmt
- + kleinere Kellerräume (Heizungskeller und Weinkeller)
- + Effiziente und moderne Gasheizung von 2016 mit großem Pufferspeicher
- + Wasserenthärtungsanlage von Grünbeck
- + Gartenanlage auf 2 Ebenen angelegt mit vielen lauschigen Oasen
- + Hochwertiger Schwimmteich mit eigenem Wasserzulauf (angelegt im Jahr 2005), Wassertiefe bis zu 3,5 Meter, aufwendig angelegt mit Kautschukfolie, Steinbordüre, Pflanzbecken und hochwertiger Schilfbepflanzung der Uferumrandung
- + 16 Koi (bis zu 20 Jahre alt) und 1 vietnamesischer Fledermausfisch

- + Bachlauf rund um das Grundstück (vom Wanklbach gespeist)
- + Hochwertiger Baumbestand (mehr als 30 Bäume) u.a. mit über 100 Jahre alten Eschen
- ....und vieles mehr!

Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## All about the location

Die bezaubernde Marktgemeinde Kraiburg am Inn mit knapp 4000 Einwohnern liegt direkt an einer der zahlreichen Fluss-Schleifen 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 liegt noch innerhalb des historischen Ortskerns von Kraiburg, wird allerdings aufgrund der Alleinlage nur unwesentlich vom urbanen Geschehen tangiert. Das beeindruckende Refugium steht auf einer Insel, deren umlaufender Bach vom Wanklbach gespeist wird. Im Westen grenzt der Marktpark an das Grundstück und die Tennis- und Fußballplätze sowie das kürzlich eröffnete Naturbad der Gemeinde sind nur einen kurzen Fußmarsch entfernt. Von hier aus erreichen Sie im Prinzip so gut wie alles zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

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 hervorragende Nahversorgung, die vom Metzger, Bäcker, Getränkemarkt und Bioladen mit Café über Apotheke, Einzelhändlern bis zur E-Tankstelle und Banken reicht. Darüber hinaus kann Kraiburg mit einem umfangreichen gastronomischen Angebot aufwarten. Von der kleinen italienischen Taverne, über gut bürgerliche Küche bis hin zum Top-Gastronom mit hochwertigen Hotelzimmern, der weit über die Grenzen hinaus bekannt ist.

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 Golfsportler 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-



VON POLL  
REAL ESTATE

und Sportangebot wird jeder fündig.

Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## Other information

**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 vorbehaltlich 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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