

Kraiburg am Inn

# Idilio barroco: un refugio de 1767 en el corazón del pueblo

Número de propiedad: 25338023-03



PRECIO DE COMPRA: 1.680.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 380 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.093 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## De un vistazo

Número de propiedad	25338023-03
Superficie habitable	ca. 380 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	7
Baños	3
Año de construcción	1767
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.680.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 250 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		



Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La propiedad





Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La propiedad





Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La propiedad





Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La propiedad





Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La propiedad





Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La propiedad





Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La propiedad





Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

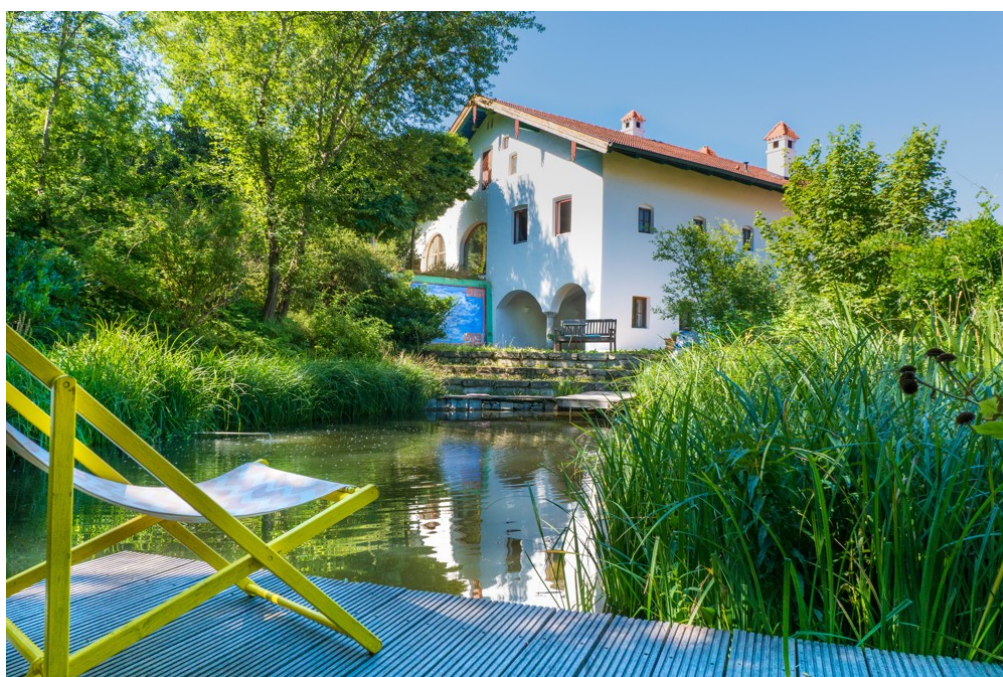
## La propiedad





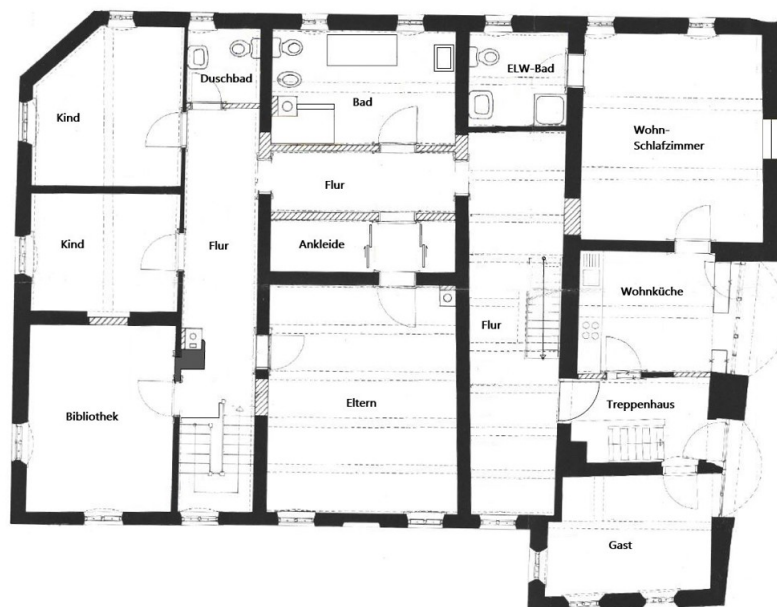
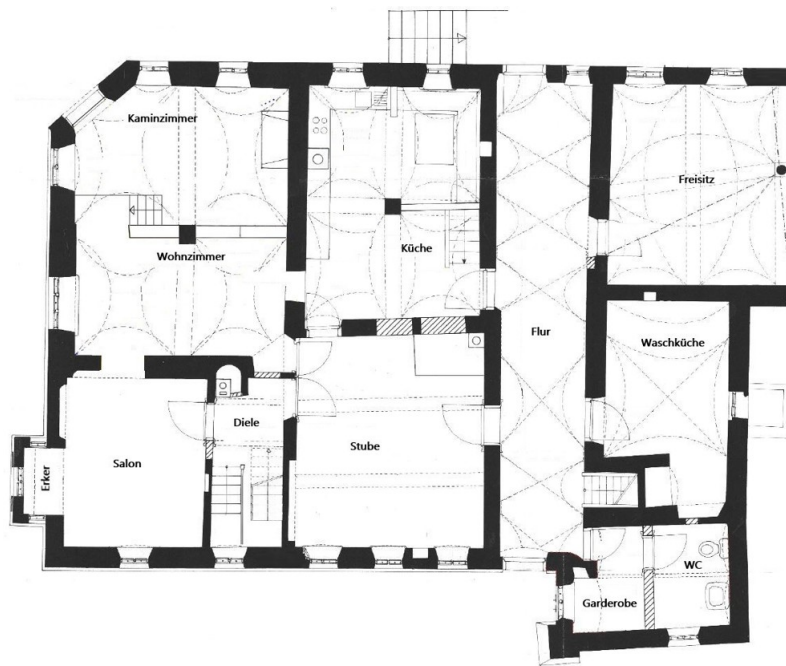
Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

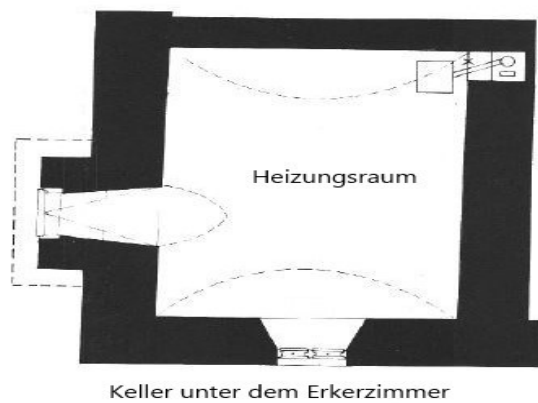
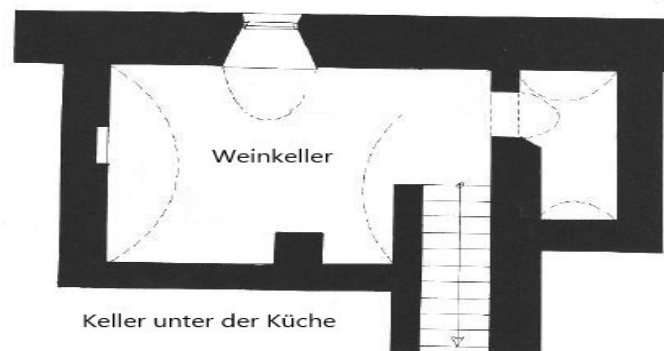
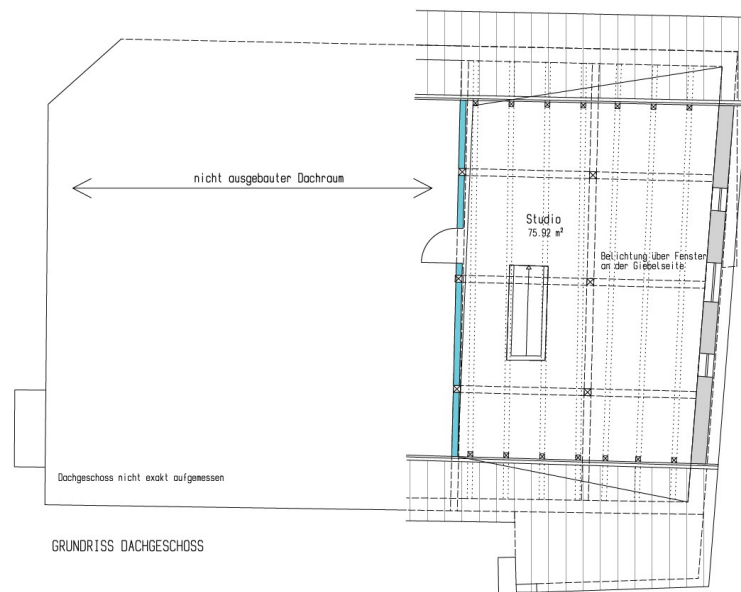
## La propiedad



Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## Una primera impresión

Ubicada en el centro histórico de la ciudad, a pocos pasos de la encantadora plaza del mercado de estilo sureño, esta residencia barroca, catalogada como patrimonio histórico, presume de un entorno idílico. La propiedad ocupa una isla, rodeada por un arroyo artificial alimentado por el Wanklbach. Esta ubicación única promete absoluta privacidad y aislamiento en el corazón de la ciudad, completamente al margen del bullicio de la vida urbana. El pintoresco edificio principal, antiguo molino Bruckmühle, data de 1767 y es una casa solariega barroca. Fue objeto de una profunda renovación en la década de 1990 y su última modernización, meticulosa, tuvo lugar en 2016. Hoy, este edificio polifacético ofrece una armoniosa combinación de esplendor histórico y confort moderno. Distribuida en dos plantas cuidadosamente renovadas, la residencia ofrece más de 380 metros cuadrados de espacio habitable, ofreciendo amplios espacios para la relajación, el bienestar y la expresión personal. La planta baja es particularmente impresionante, con bóvedas de crucería y bóvedas bohemias, así como una variedad de habitaciones y rincones especiales. Ya sea una cocina-comedor con lujosos muebles empotrados, un acogedor salón con estufa de azulejos, una espaciosa sala de estar de dos niveles con chimenea o un acogedor salón con ventanal, cada estancia tiene su propio carácter y propósito. La planta superior ofrece no menos atractivos, con tres modernos baños de alta calidad, elegantes dormitorios y oficinas, y un apartamento independiente con grandes ventanales arqueados que irradian un encanto especial. Además, el ático ofrece un gran potencial de ampliación. Pero el ático no es el único lugar con un potencial considerable; la casa comunal, la antigua granja junto al arroyo, ofrece aproximadamente 100 metros cuadrados de espacio adicional para diversos usos y espacio para, por ejemplo, un estudio con una gran fachada acristalada. La infraestructura del edificio, que incluye agua, alcantarillado, electricidad y calefacción, ya está instalada. Esta dependencia abre diversas posibilidades. Dependiendo del concepto y los permisos, se podrían crear allí atractivos lofts para vivir o trabajar. También sería posible ampliar el garaje existente según las preferencias individuales o crear una encantadora cafetería con terraza exterior, invitando a los huéspedes a relajarse. Además, el tejado de la casa comunal ofrece espacio para un sistema fotovoltaico (la casa comunal no es un edificio protegido) para mejorar la propiedad de forma sostenible. La casa comunal y la casa principal están conectadas por un arco de entrada con una puerta de madera restaurada de más de 100 años, de 5 metros de altura, que da acceso a los terrenos y al idílico jardín. Ya sea que se acceda por el arco, desde varios puntos de la casa o a través del impresionante patio, el jardín ofrece vistas cautivadoras desde todos los ángulos y en dos niveles, y sobre todo, máxima privacidad. La pieza central del jardín es, sin duda, el estanque de natación, meticulosamente diseñado y de hasta 3,5 metros de profundidad,

con su exquisita vegetación botánica. Aquí puede saltar al agua desde el embarcadero, disfrutar de una maravillosa vista de la casa y el jardín desde una tumbona en la terraza de madera, o simplemente dejarse llevar por la reflexión mientras observa las carpas koi. Estos y otros oasis evocadores en el jardín completan el exquisito entorno de esta majestuosa propiedad. La simbiosis de urbanidad y máxima privacidad, combinada con un confort de lujo y un amplio espacio en un entorno histórico, ¡no deja prácticamente nada que desear! ¡Compruébelo usted mismo! Estaremos encantados de presentarle este refugio de ensueño. Para comenzar, envíe una consulta por escrito (portal inmobiliario, sitio web, correo electrónico) incluyendo su información de contacto completa. ¡Esperamos su consulta! ...y aquí tiene algunas impresiones más de la propiedad: <https://youtu.be/hDTbViBUSDg>

Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## Detalles de los servicios

Historischer Charme trifft Lebensqualität – Barockrefugium von 1767

- + Barockes Wohnhaus der ehemaligen Bruckmühle von 1767 (Baudenkmal), Tuffsteinmauerwerk, Steherker und geschweiften 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
- + Korbboige Toreinfahrt mit 100 Jahre altem und 5 Meter hohem, restauriertem Holztor
- + 2 Garagenstellplätze und 4 Außenstellplätze
- + Erdgeschoss im Wohnhaus mit Kreuzgewölbe und Böhmischen Gewölbe
- + Kunstvolle Hauseingangstüren mit geschnitzten Verzierungen
- + Authentische Vollholztüren mit kunstvollen Beschlägen
- + Teilweise Glastüren als stilvolle Kombination
- + Überwiegend Holzdielenböden, Fliesen und stellenweise Adneter 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
- + 2 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!

Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## Todo sobre la ubicación

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-

und Sportangebot wird jeder fündig.

Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## Otros datos

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número de propiedad: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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