

Frauenneuharting

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

CODE DU BIEN: 26286116



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 382 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 910 m²

CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26286116
Surface habitable	ca. 382 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1820
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 123 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Fraueneuharting

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

La propriété



CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

La propriété



CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

La propriété



CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

La propriété



CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

La propriété



CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

La propriété



CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

La propriété



CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

La propriété



CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

La propriété



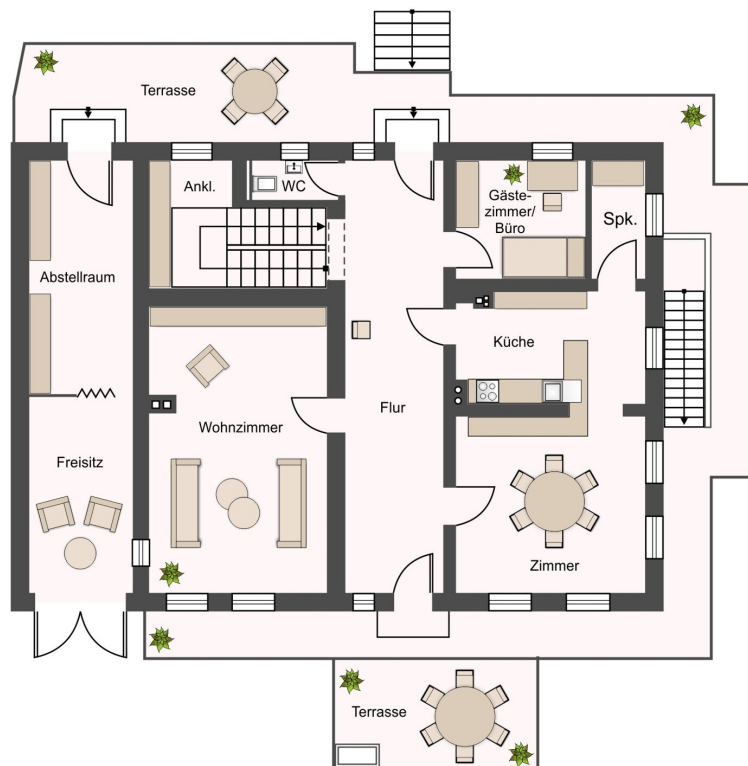
CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

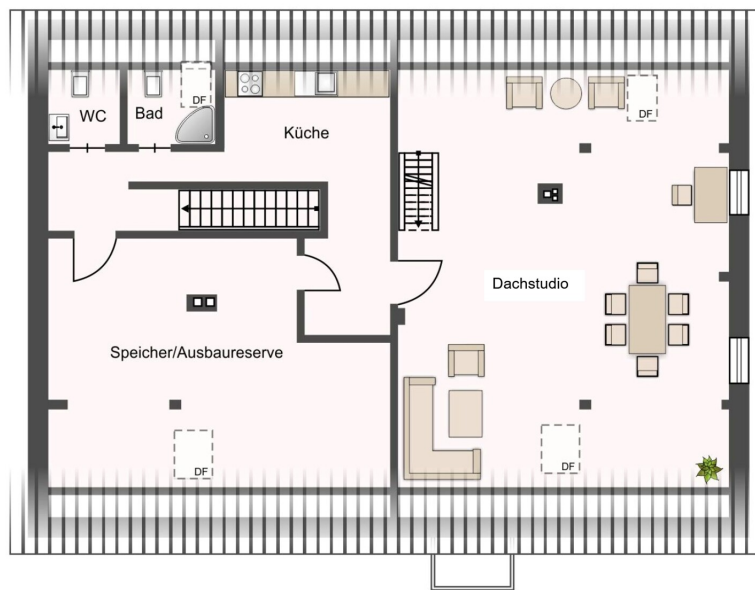
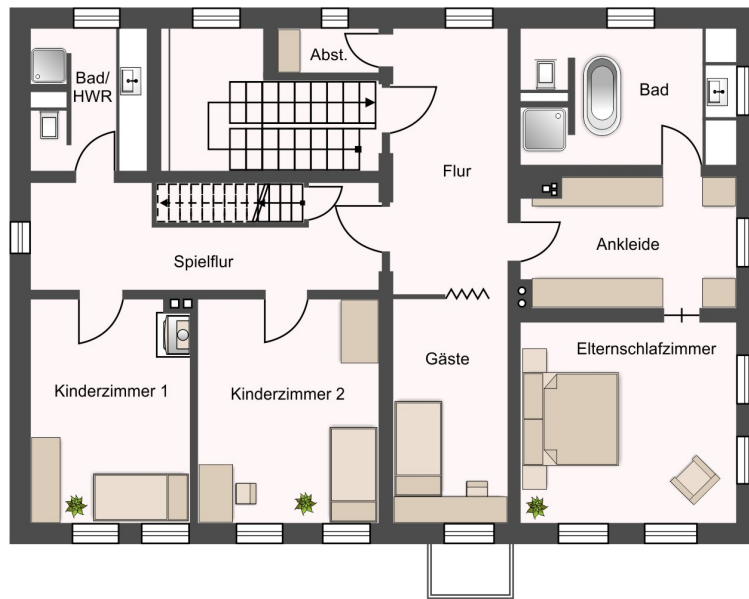
La propriété



CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

Une première impression

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 m² Wohnfläche bietet das Anwesen großzügigen Raum für individuelles Leben und Wohnen. Im Erdgeschoss beeindruckt 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 ----

CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

Détails des commodités

- 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 Lichtanlage, 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.

CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com