

Kraiburg am Inn

Idylle baroque - Un refuge datant de 1767 au cœur du village

CODE DU BIEN: 25338023-03



PRIX D'ACHAT: 1.680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 380 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.093 m²

CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

- 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: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25338023-03	Prix d'achat	1.680.000 EUR
Surface habitable	ca. 380 m ²	Type de bien	Villa
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	Modernisation / Rénovation	2016
Chambres à coucher	7	État de la propriété	Entièrement rénové
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1767	Surface de plancher	ca. 250 m ²
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

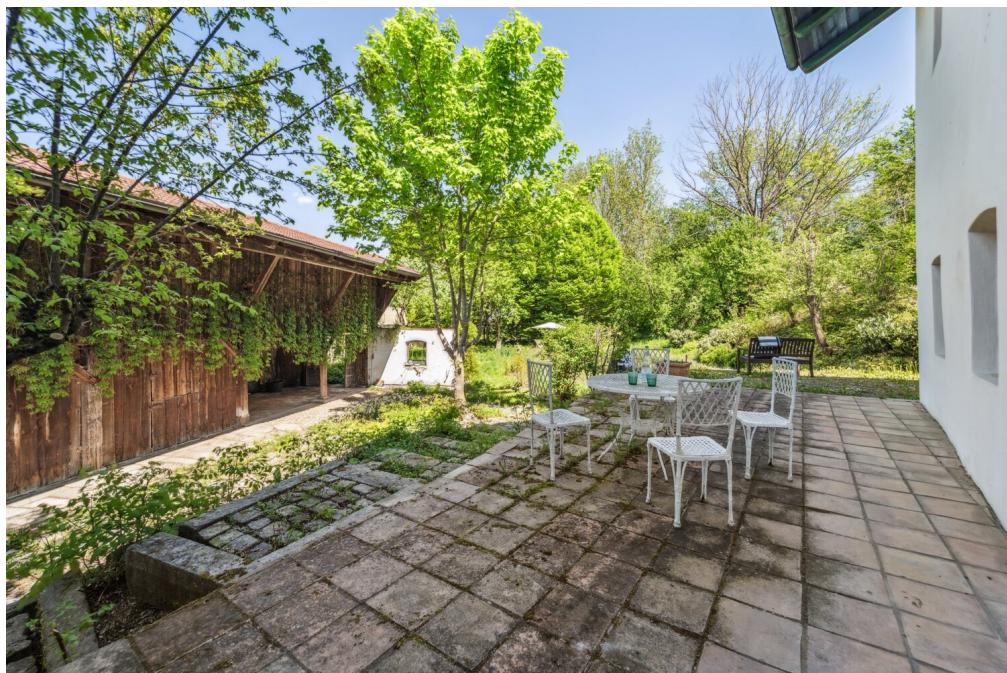
CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

La propriété



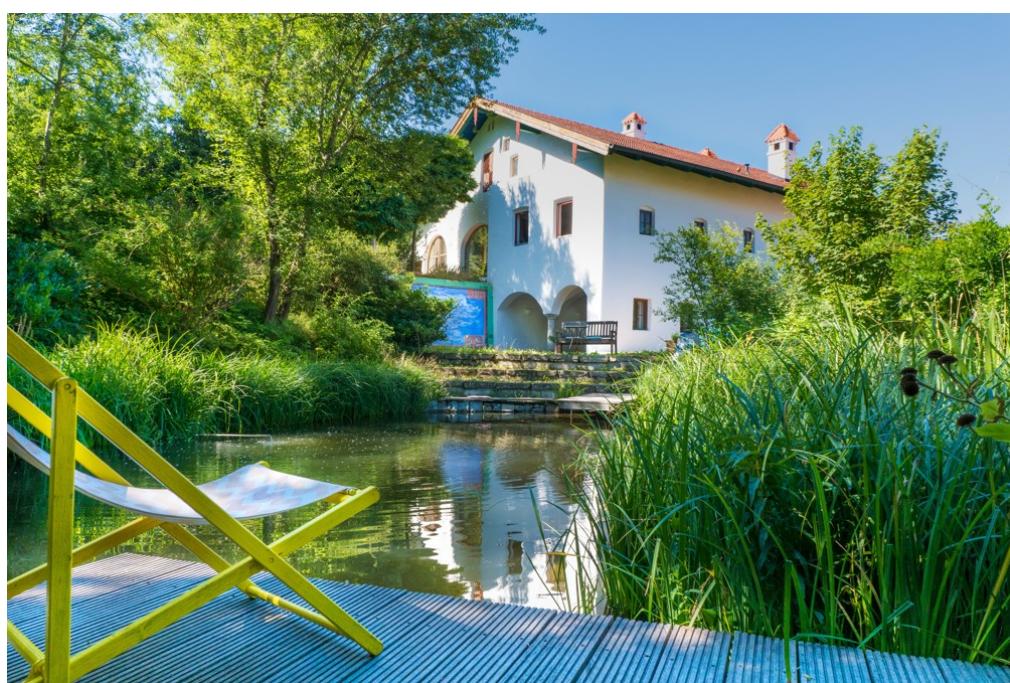
CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

La propriété



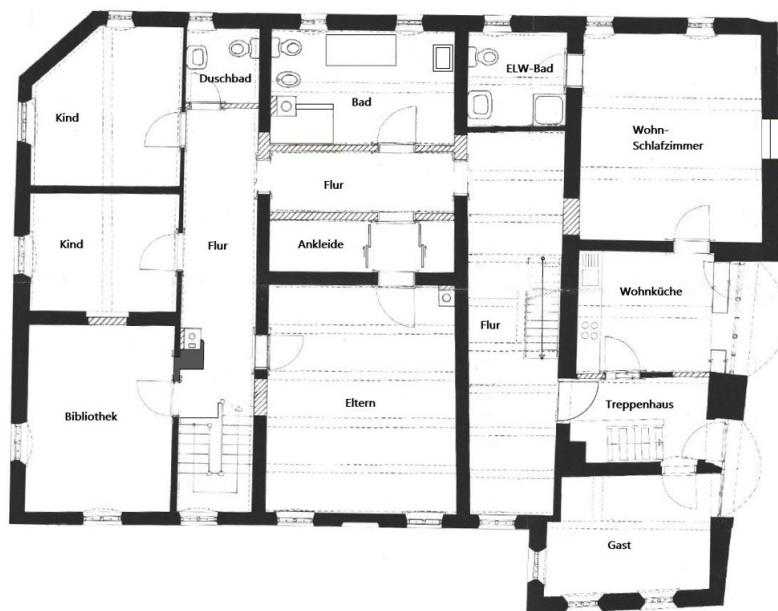
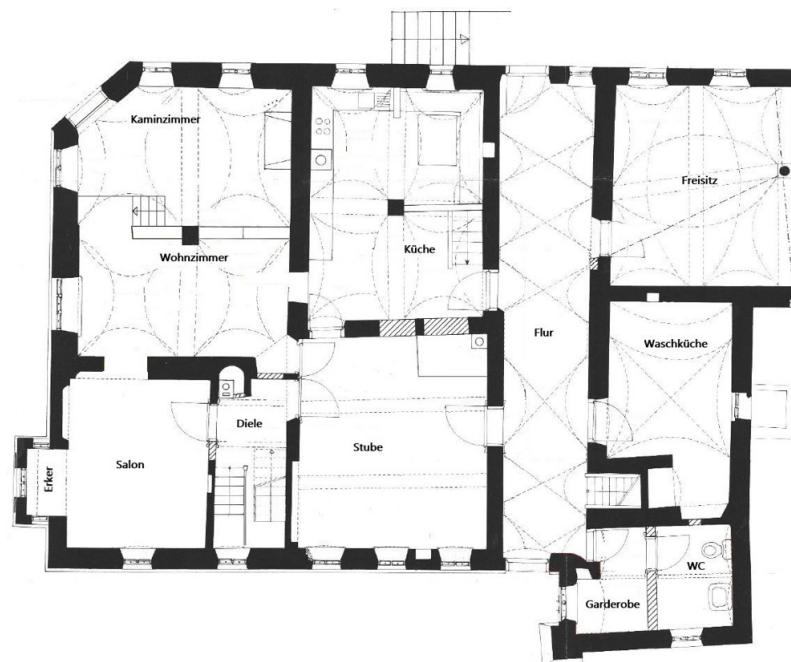
CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

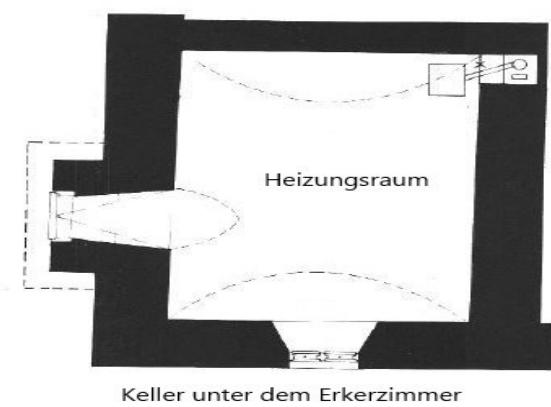
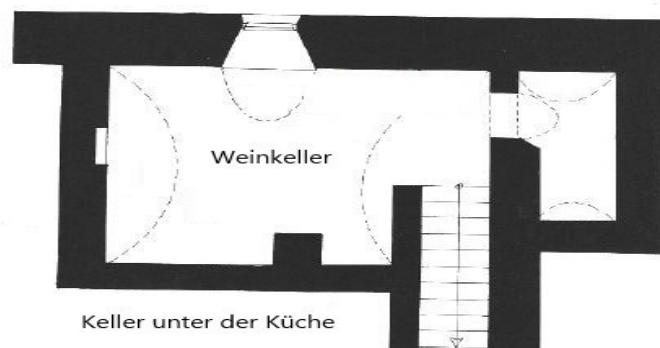
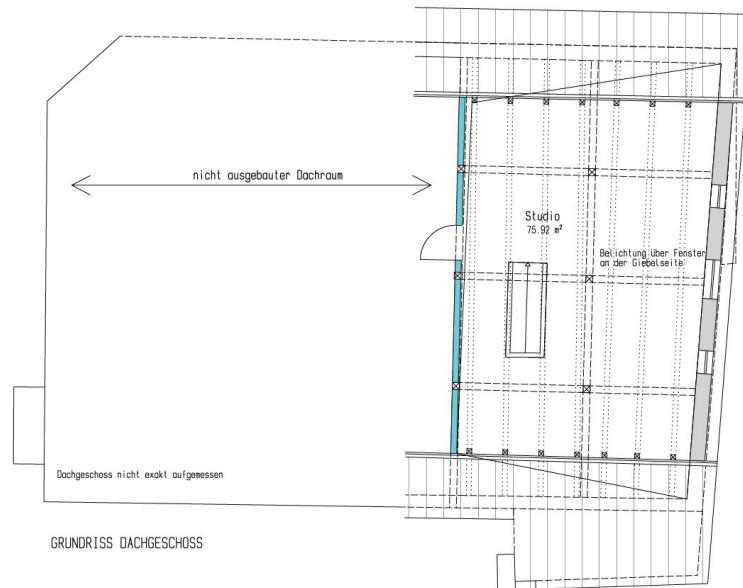
La propriété



CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

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: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Une première impression

Nichée au cœur du centre historique, à deux pas de la charmante place du marché typique du sud de l'Angleterre, cette demeure baroque classée bénéficie d'un cadre idyllique. La propriété occupe une île, entourée d'un ruisseau artificiel alimenté par le Wanklbach. Cet emplacement unique promet une intimité et une tranquillité absolues en plein cœur de la ville, à l'abri du tumulte urbain. Le pittoresque bâtiment principal, ancien moulin de Bruckmühle, date de 1767 et est un manoir baroque. Il a fait l'objet d'une importante rénovation dans les années 1990, puis d'une modernisation soignée en 2016. Aujourd'hui, ce bâtiment aux multiples facettes offre un mélange harmonieux de splendeur historique et de confort moderne. Répartie sur deux étages rénovés avec amour, la résidence offre plus de 380 mètres carrés de surface habitable, offrant un espace généreux pour la détente, le bien-être et l'expression personnelle. Le rez-de-chaussée est particulièrement impressionnant, avec ses voûtes d'arêtes et ses voûtes de Bohême, ainsi que ses nombreuses pièces et espaces de détente. Qu'il s'agisse d'une cuisine-salle à manger avec des meubles intégrés haut de gamme, d'un salon chaleureux avec un poêle en faïence, d'un vaste séjour en duplex avec cheminée, ou d'un salon cosy avec bow-window, chaque pièce possède ici son propre caractère et sa propre fonction. L'étage supérieur n'est pas en reste, avec trois salles de bains modernes et de grande qualité, des chambres et des bureaux élégants, ainsi qu'un appartement indépendant aux grandes fenêtres cintrées qui lui confèrent un charme particulier. De plus, les combles offrent un potentiel d'agrandissement intéressant. Mais les combles ne sont pas le seul espace au potentiel considérable ; la maison longue, l'ancien bâtiment agricole en bordure du ruisseau, offre environ 100 m² d'espace supplémentaire pouvant servir à de multiples usages et, par exemple, accueillir un studio avec une grande façade vitrée. L'infrastructure du bâtiment, comprenant l'eau, les égouts, l'électricité et le chauffage, est déjà en place. Cette dépendance ouvre de nombreuses possibilités. Selon le concept et les autorisations, de séduisants lofts à usage d'habitation ou de travail pourraient y être aménagés. Il serait également envisageable d'agrandir le garage existant selon les préférences de chacun ou d'y aménager un charmant café avec terrasse extérieure, invitant à la détente. De plus, le toit de la maison longue offre l'espace nécessaire à l'installation d'un système photovoltaïque (la maison longue n'étant pas classée) pour valoriser durablement la propriété. La maison longue et la maison principale sont reliées par un portail voûté orné d'une porte en bois restaurée, vieille de plus de 100 ans et haute de 5 mètres, donnant accès au terrain et au jardin idyllique. Que l'on choisisse d'y accéder par le portail, par différents points de la maison ou par l'impressionnant patio, le jardin offre des vues imprenables à 360° et sur deux niveaux, et surtout, une intimité maximale. Le joyau du jardin est sans conteste le bassin de

baignade, magnifiquement paysagé et d'une profondeur de 3,5 mètres, agrémenté d'une végétation luxuriante. On peut s'y baigner depuis le ponton, admirer la vue imprenable sur la maison et le jardin depuis un transat sur la terrasse en bois, ou simplement se laisser aller à la rêverie en observant les carpes koï. Ces oasis de tranquillité, parmi d'autres, au cœur du jardin, complètent le cadre de vie exceptionnel de cette demeure de prestige. L'alliance parfaite entre vie urbaine et intimité absolue, conjuguée à un confort haut de gamme et à de vastes espaces dans un cadre historique, comble tous les désirs ! Venez le constater par vous-même ! Nous serions ravis de vous faire découvrir ce havre de paix idyllique ! Pour commencer, merci de nous adresser une demande écrite (via le portail immobilier, notre site web ou par e-mail) en précisant vos coordonnées complètes. Nous attendons votre demande avec impatience ! ...et voici quelques images supplémentaires de la propriété : <https://youtu.be/hDTbViBUSDg>

CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Détails des commodités

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 m²
- + Grundstücksfläche der Liegenschaft 2.093 m²
- + 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
- + 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!

CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Contact

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

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

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

www.von-poll.com