

Kraiburg am Inn

Barokk idill - Menedék 1767-ből a falu szívében

VP azonosító: 25338023-03



VÉTELÁR: 1.680.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 380 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 2.093 m²

VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Áttekintés

VP azonosító	25338023-03
Hasznos lakótér	ca. 380 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	7
Fürdoszobák	3
Építés éve	1767
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.680.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2016
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 250 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Az ingatlan



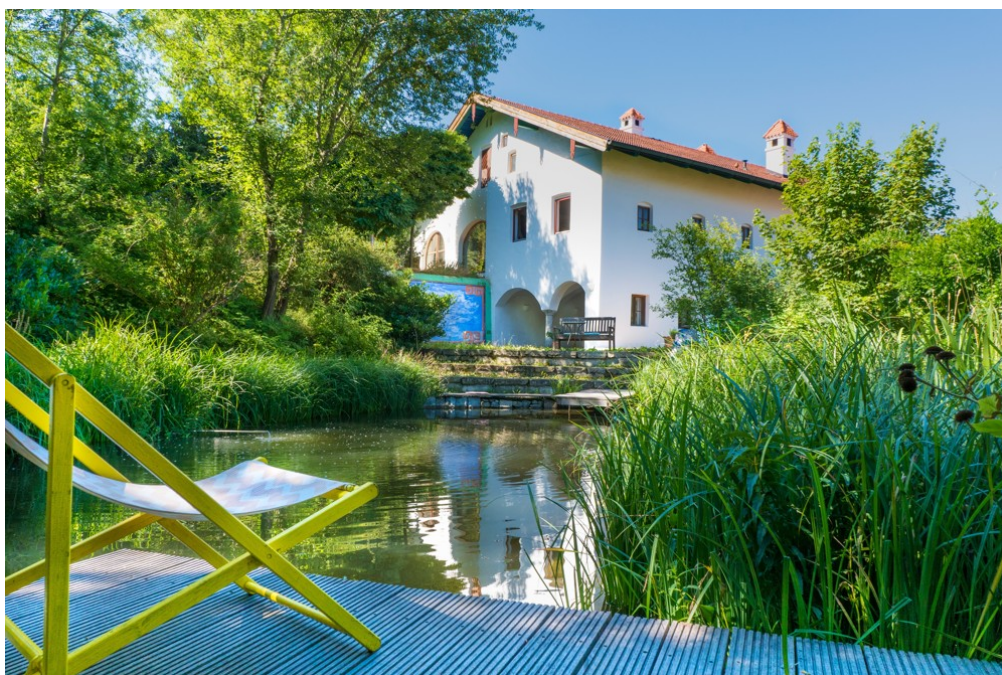
VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Az ingatlan



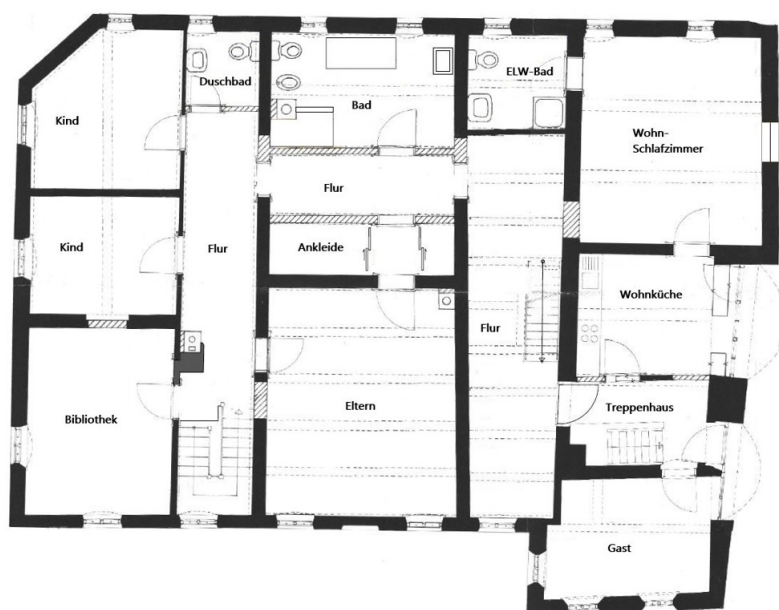
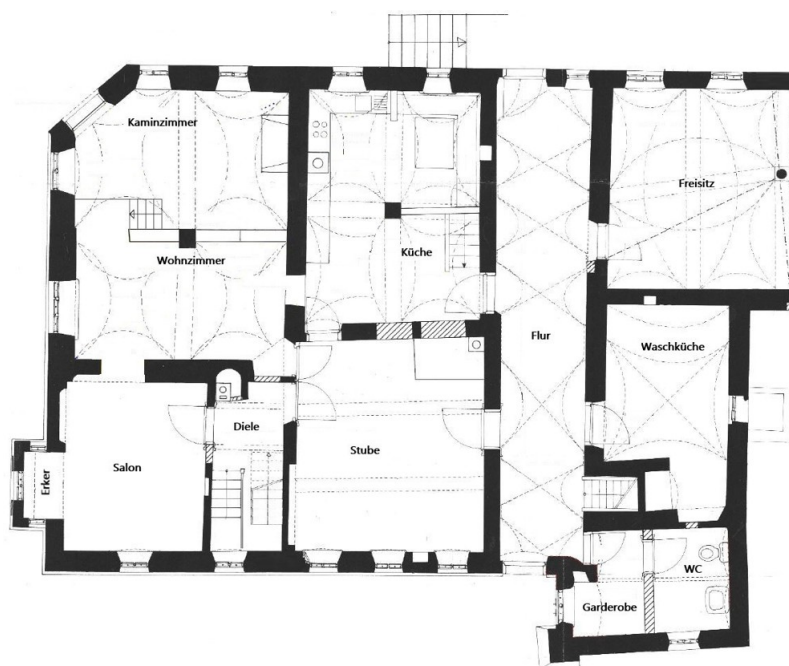
VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

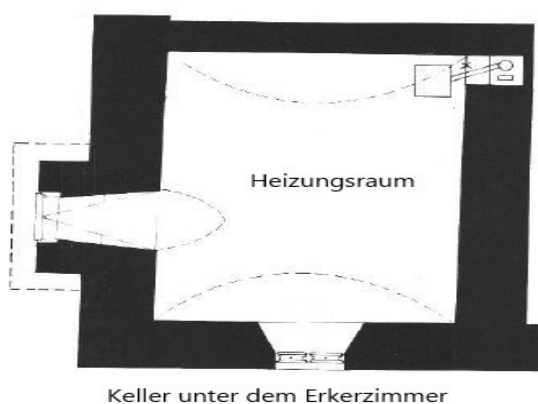
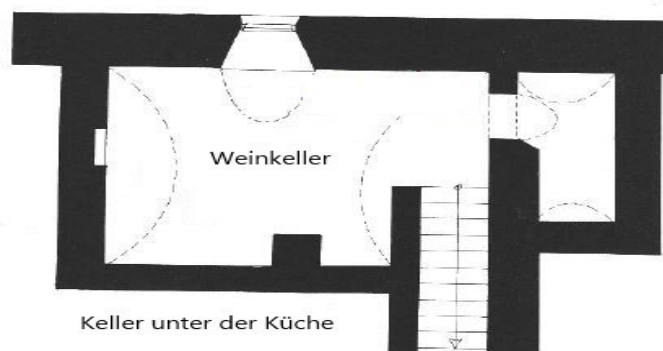
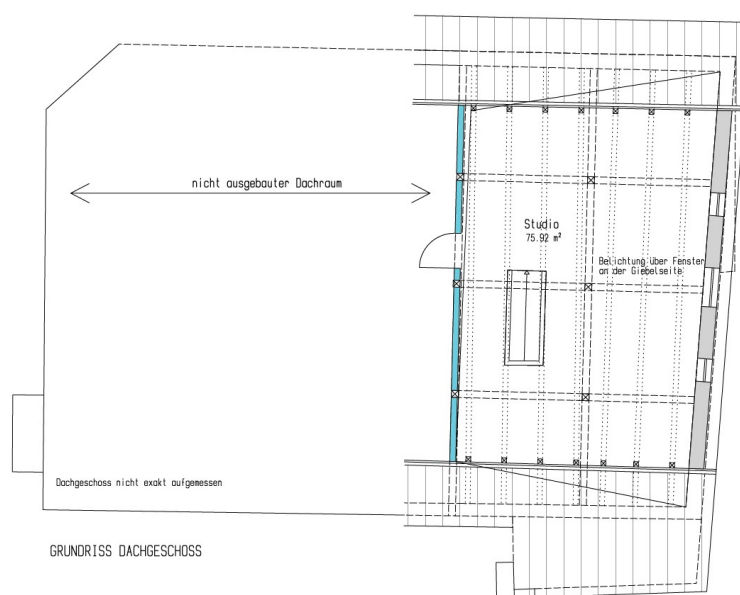
Az ingatlan



VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Az első benyomás

A történelmi városközpontban, a bájos, déli stílusú piactértől mindössze pár lépésre megbúvó, muemlékvédelem alatt álló barokk rezidencia idilli környezetben fekszik. Az ingatlan egy szigeten fekszik, melyet a Wanklbach folyó táplál, és amelyet körülölelő, mesterséges patak vesz körül. Ez az egyedülálló helyszín abszolút magánéletet és elszigeteltséget ígér a város szívében – teljesen érintetlenül a városi élet nyüzsgésétől. A festői főépület, korábban Bruckmühle malom, 1767-ből származik, és egy barokk kúria. Az 1990-es években átfogó felújításon esett át, legutóbb pedig 2016-ban modernizálták aprólékosan. Ma a sokoldalú épület a történelmi pompa és a modern kényelem harmonikus keverékét kínálja. A két gondosan felújított emeleten elterülő rezidencia több mint 380 négyzetméternyi lakóteret kínál, amely bőséges teret biztosít a kikapcsolódáshoz, a jóléthez és a személyes kifejezéshez. A földszint különösen lenyűgöző, keresztboltozatokkal és bohém boltozatokkal, valamint különféle különtermekkel és pihenőhelyekkel. Legyen szó akár egy luxus beépített szekrényekkel ellátott konyha-étkezőről, egy hangulatos cserépkályhás szalonról, egy tágas, kétszintes nappaliról kandallóval, vagy egy hangulatos, kiugró ablakos szalonról, minden helyiségnek megvan a maga egyedi karaktere és célja. Az emelet sem kevesebb különlegességet kínál, három kiváló minőségű, modern fürdőszobával, impozáns hálószobákkal és irodákkal, valamint egy különálló lakással, amelynek nagy, boltíves ablakai különleges bájú árasztanak. Továbbá a padlás izgalmas bővítési lehetőségeket kínál. De a padlás nem az egyetlen hely, amely jelentős potenciállal rendelkezik; a patak mentén álló egykori gazdasági épület, a hosszúház, körülbelül 100 négyzetméternyi további területet kínál különféle célokra, és helyet biztosít például egy nagy üveghomlokzatú stúdiónak. Az épület infrastruktúrája, beleértve a vizet, csatornázást, villanyt és fűtést, már kiépült. Ez a melléképület változatos lehetőségeket nyit meg. A koncepciótól és az engedélyektől függetlenül vonzó tetőtéri lakások alakíthatók ki ott lakó- vagy dolgozószobák számára. Elképzelhető a meglévő garázs egyéni igények szerinti bővítése, vagy egy hangulatos kávézó kialakítása kültéri terasszal, amely a vendégeket időzésre csábítja. Továbbá a hosszúház teteje helyet biztosít egy fotovoltaikus rendszernek (a hosszúház nem muemlékvédelem alatt áll), hogy fenntartható módon növelje az ingatlan értékét. A hosszúházat és a főépületet egy kosáríves kapu köti össze, egy felújított, több mint 100 éves, 5 méter magas fa kapuval, amely hozzáférést biztosít a birtokhoz és az idilli kerthez. Akár a boltíven keresztül, a ház különböző pontjairól, akár a lenyűgöző teraszon keresztül lép be, a kert minden oldalról és két szinten lenyűgöző kilátást kínál, és mindenekelőtt maximális privátszférát. A kert központi eleme kétségtelenül a gondosan és gyönyörűen parkosított, akár 3,5 méter mély úszótó, gyönyörű botanikai növényeivel. Itt a mólóról ugorhat a vízbe, a fa teraszon lévő

nyugágyból élvezheti a ház és a kert csodálatos kilátását, vagy egyszerűen csak hagyhatja, hogy gondolatai elkalandozzanak, miközben a koikat figyeli. Ezek és a kertben található más hangulatos oázisok teszik teljessé ennek a fenséges birtoknak a kifinomult lakókörnyezetét. A városiasság és a maximális magánélet szimbiózisa, a luxus színvonalú lakhatási kényelemmel és a történelmi környezetben található tágas térrel ötvözve, gyakorlatilag semmi kívánnivalót nem hagy maga után! Gyozodjön meg róla saját szemével! Örömmel mutatjuk be Önnek ezt az álomszerű menedéket! Kezdeként kérjük, küldjön írásos ajánlatkérést (ingatlanportál, weboldal, e-mail), amely tartalmazza a teljes elérhetőségét. Várjuk megkeresését! ...és íme még néhány benyomás az ingatlanról: <https://youtu.be/hDTbViBUSDg>

VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Részletes felszereltség

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 m²
- + Grundstücksfläche der Liegenschaft 2.093 m²
- + Langhaus (ehem. Wirtschaftstrakt) aus dem 19. Jahrhundert
- + Zuleitungen für Heizung, Strom und Wasser am Langhaus vorhanden
- + Korbbofige 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!

VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com