

Frauenneuharting

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

Codice oggetto: 26286116



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

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 382 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 910 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26286116 - 83553 Fraunneuharting**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26286116 - 83553 Frauenneuharting**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26286116               |
| Superficie netta    | ca. 382 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 7                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1820                   |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 795.000 EUR   |
| Casa                              | Casa rurale   |
| Compenso di mediazione            | 3,57 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2025  |
| Stato dell'immobile               | Ristrutturato   |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 123 m <sup>2</sup>                                  |
| Caratteristiche                   | Bagni di servizio,<br>Giardino / uso<br>comune          |

Codice oggetto: 26286116 - 83553 Fraunenneuharting

## Dati energetici

Tipologia di  
riscaldamento

centralizzato

Certificazione  
energetica

Legally not required

Fonte di  
alimentazione

Combustibile liquido

Codice oggetto: 26286116 - 83553 Fraueneuharting

## La proprietà



Codice oggetto: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## La proprietà



Codice oggetto: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## La proprietà



Codice oggetto: 26286116 - 83553 Fraunneuharting

## La proprietà



Codice oggetto: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## La proprietà



Codice oggetto: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## La proprietà



Codice oggetto: 26286116 - 83553 Fraunenneuharting

## La proprietà



Codice oggetto: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## La proprietà



Codice oggetto: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## La proprietà



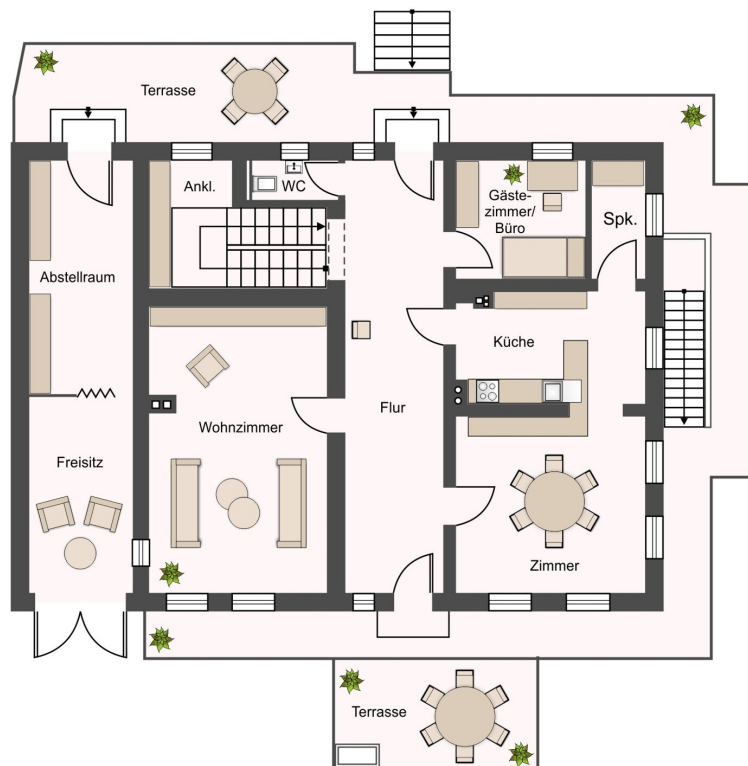
Codice oggetto: 26286116 - 83553 Fraueneuharting

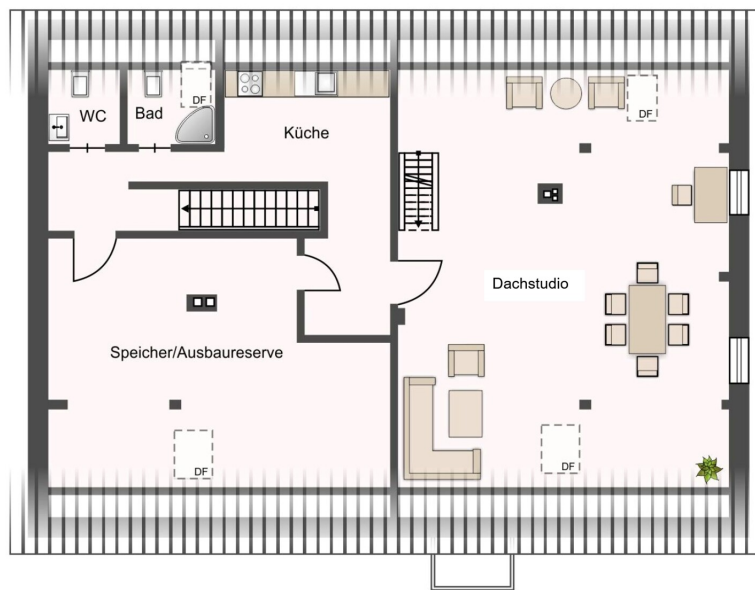
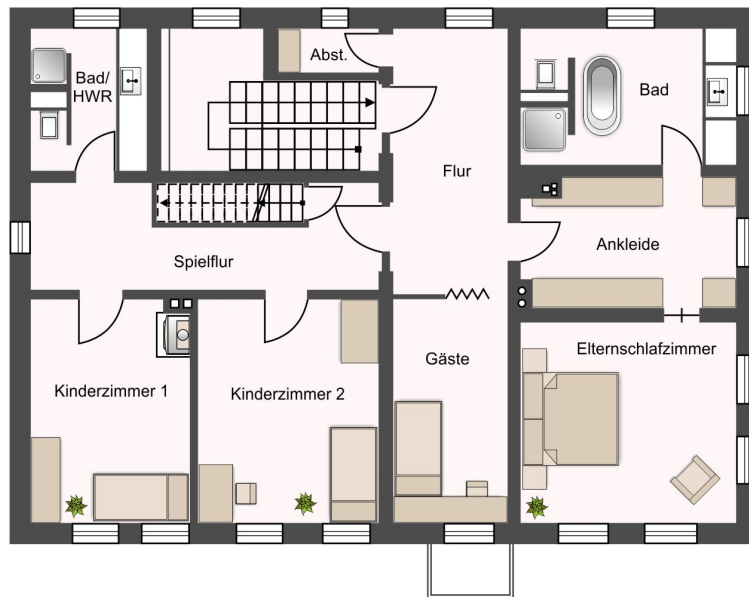
## La proprietà



Codice oggetto: 26286116 - 83553 Frauenneuharting

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26286116 - 83553 Frauenneuharting**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 ----

**Codice oggetto: 26286116 - 83553 Frauenneuharting**

## **Dettagli dei servizi**

- **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 Lichtenanlage, 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.**

**Codice oggetto: 26286116 - 83553 Frauenneuharting**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26286116 - 83553 Frauenneuharting**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 26286116 - 83553 Frauenneuharting**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Bernd Salzmann**

---

**Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim**

**Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0**

**E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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