

Kraiburg am Inn

## Idillio barocco - Un rifugio del 1767 nel cuore del villaggio

*Codice oggetto: 25338023-03*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 380 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.093 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

- 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: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25338023-03	Prezzo d'acquisto	1.680.000 EUR
Superficie netta	ca. 380 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Camere da letto	7	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1767	Superficie linda	ca. 250 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La proprietà



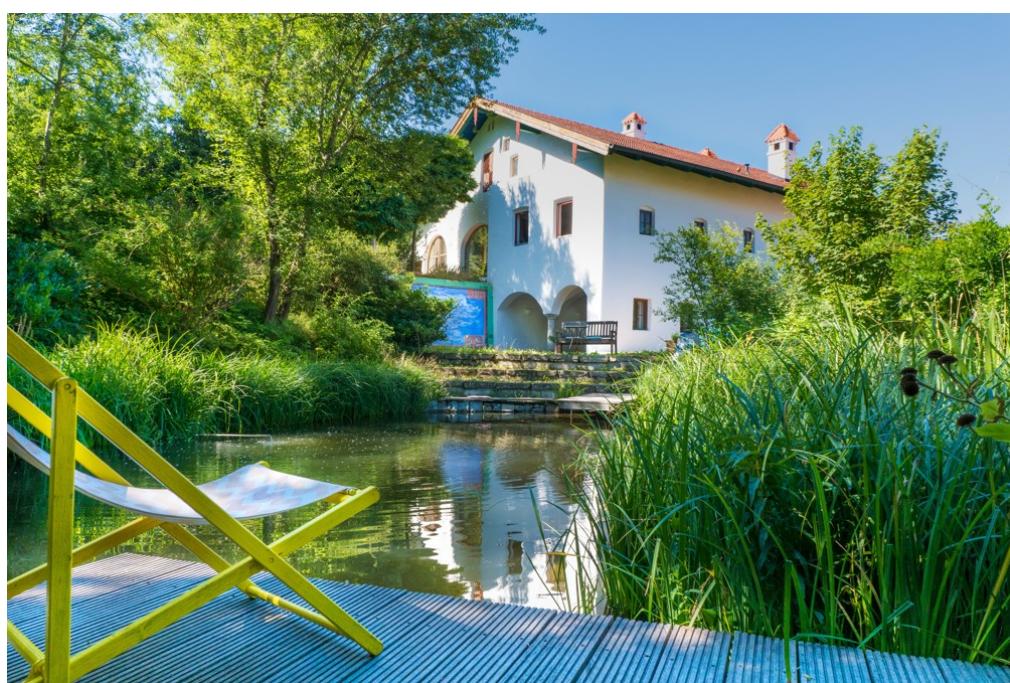
Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## La proprietà



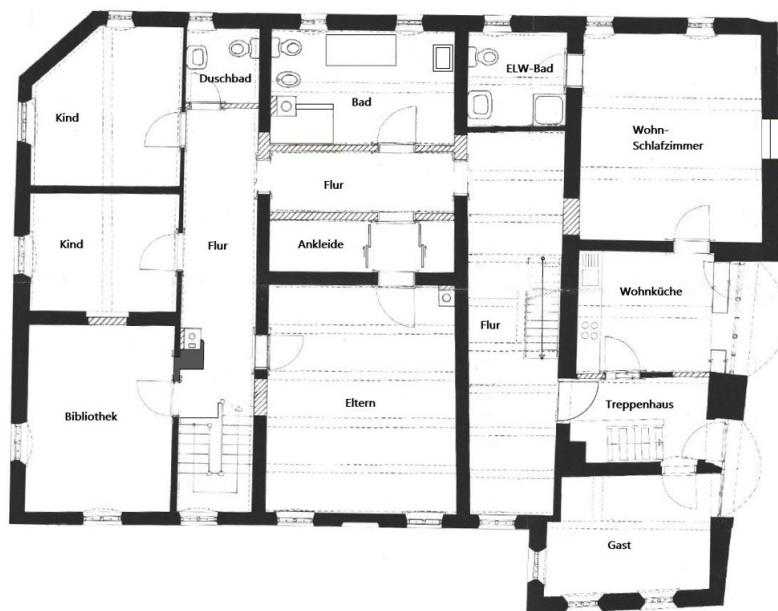
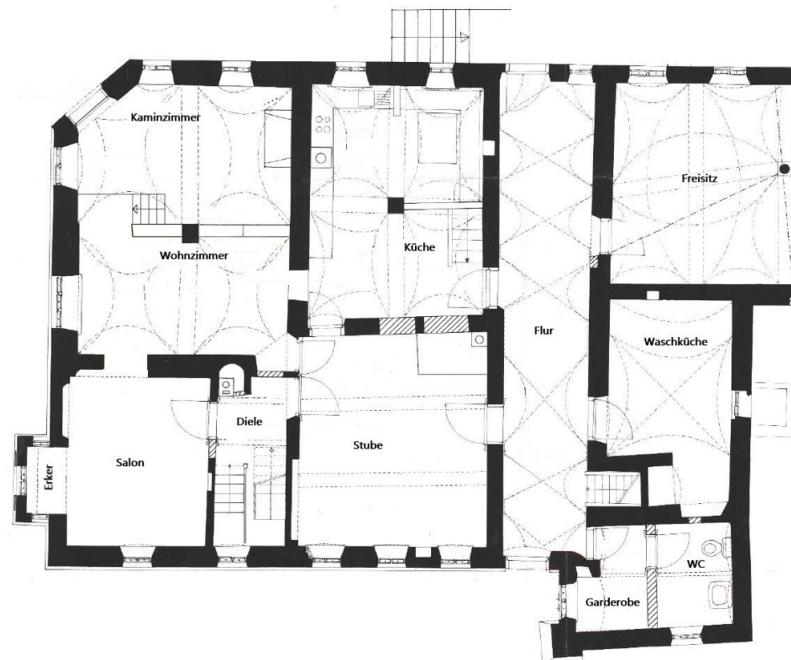
Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

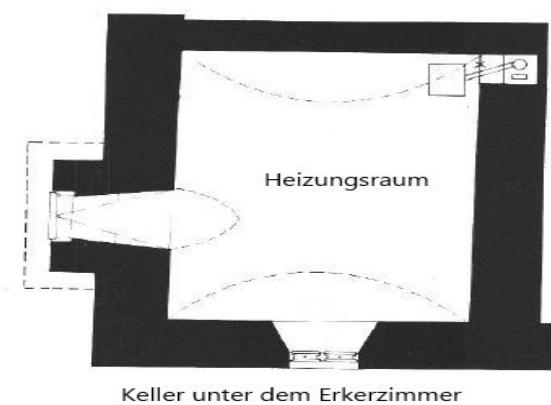
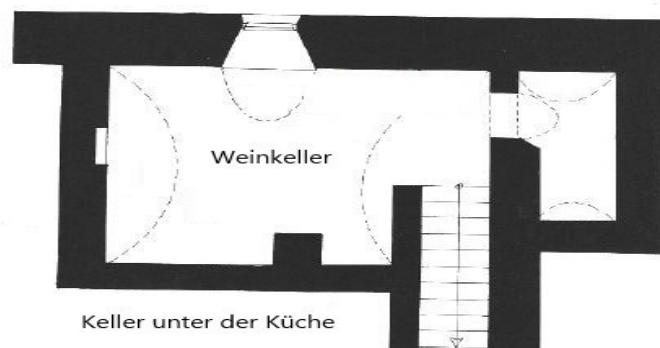
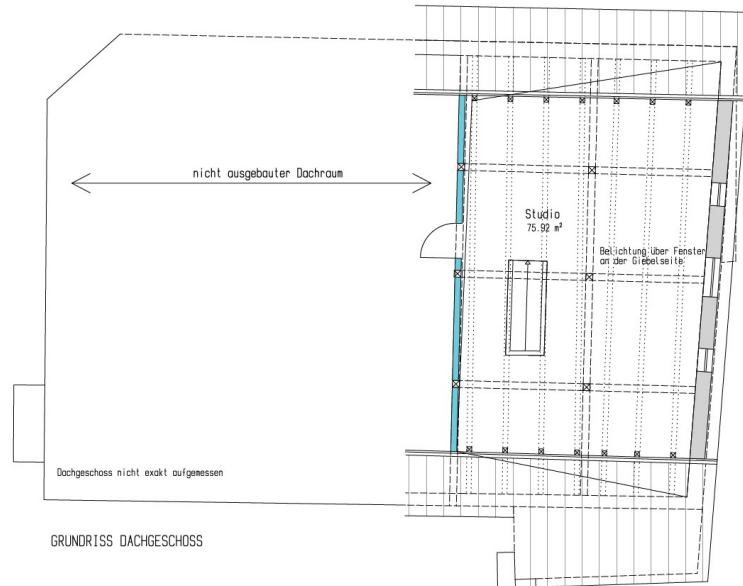
## La proprietà



Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn

## 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: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn**

## Una prima impressione

Immersa nel centro storico della città, a pochi passi dall'incantevole piazza del mercato in stile meridionale, questa residenza barocca, sottoposta a tutela monumentale, vanta una posizione idilliaca. La proprietà sorge su un'isola, circondata da un ruscello artificiale alimentato dal Wanklbach. Questa posizione unica garantisce assoluta privacy e isolamento nel cuore della città, completamente incontaminata dal trambusto della vita urbana. Il pittoresco edificio principale, ex mulino Bruckmühle, risale al 1767 ed è una residenza signorile barocca. È stato oggetto di un'ampia ristrutturazione negli anni '90 e, più recentemente, è stato meticolosamente rimodernato nel 2016. Oggi, l'edificio poliedrico offre un'armoniosa combinazione di splendore storico e comfort abitativo moderno. Distribuita su due piani, accuratamente ristrutturati, la residenza offre oltre 380 metri quadrati di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per il relax, il benessere e l'espressione personale. Il piano terra è particolarmente suggestivo, con volte a crociera e volte boeme, oltre a una varietà di camere e rifugi speciali. Che si tratti di una cucina abitabile con lussuosi mobili a muro, di un suggestivo salotto con stufa in maiolica, di un ampio soggiorno su due livelli con camino aperto o di un accogliente salone con bovindo, ogni stanza ha il suo carattere e la sua destinazione d'uso unici. Il piano superiore non offre meno punti di forza, con tre bagni moderni e di alta qualità, camere da letto e uffici signorili e un appartamento separato con ampie finestre ad arco che emanano un fascino particolare. Inoltre, la mansarda offre interessanti possibilità di ampliamento. Ma la mansarda non è l'unica con un potenziale considerevole: la longhouse, l'ex edificio agricolo lungo il torrente, offre circa 100 metri quadrati di spazio aggiuntivo per una varietà di usi e spazio, ad esempio, per un monolocale con un'ampia vetrata. L'infrastruttura dell'edificio, inclusi acqua, fognature, elettricità e riscaldamento, è già presente. Questa dependance apre diverse possibilità. A seconda del progetto e dei permessi, potrebbero essere creati graziosi loft per vivere o lavorare. Sarebbe anche possibile ampliare il garage esistente in base alle preferenze individuali o creare un grazioso bar con terrazza esterna, che invita gli ospiti a soffermarsi. Inoltre, il tetto della longhouse offre spazio per un impianto fotovoltaico (la longhouse non è un edificio storico) per valorizzare la proprietà in modo sostenibile. La longhouse e la casa principale sono collegate da un portale ad arco a canestro con un cancello in legno restaurato, risalente a oltre 100 anni fa, alto 5 metri, che dà accesso al terreno e all'idilliaco giardino. Che si scelga di accedere attraverso l'arco, da vari punti all'interno della casa o dall'imponente patio, il giardino offre viste incantevoli da tutti i lati e su due livelli e, soprattutto, la massima privacy. Il fulcro del giardino è senza dubbio il laghetto balneabile meticolosamente e splendidamente curato, profondo fino a 3,5 metri, con le sue squisite piante botaniche. Qui è possibile tuffarsi in acqua dal molo, godere di una splendida vista

sulla casa e sul giardino da una sedia a sdraio sul ponte di legno o semplicemente lasciare vagare i propri pensieri osservando le carpe koi. Queste e altre oasi suggestive nel giardino completano lo splendido ambiente abitativo di questa signorile proprietà. La simbiosi tra urbanità e massima privacy, unita al comfort abitativo di alto livello e agli ampi spazi in un contesto storico, non lascia praticamente nulla a desiderare! Convincentevi di persona! Saremo lieti di presentarvi questo rifugio da sogno! Per iniziare, vi preghiamo di inviare una richiesta scritta (tramite portale immobiliare, sito web, e-mail) includendo i vostri dati di contatto completi. Attendiamo con ansia la vostra richiesta! ...ed ecco altre impressioni della proprietà: <https://youtu.be/hDTbViBUSDg>

**Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn**

## Dettagli dei servizi

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 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
- + 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!

**Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25338023-03 - 84559 Kraiburg am Inn**

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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