Kraiburg am Inn

Barocke Idylle - Ein Refugium von 1767 mitten im Ort

Objektnummer: 26338023-2



KAUFPREIS: 1.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2093 m²

Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Auf einen Blick

Objektnummer	26338023-2
Wohnfläche	ca. 380 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1767
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.280.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 250 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Die Immobilie

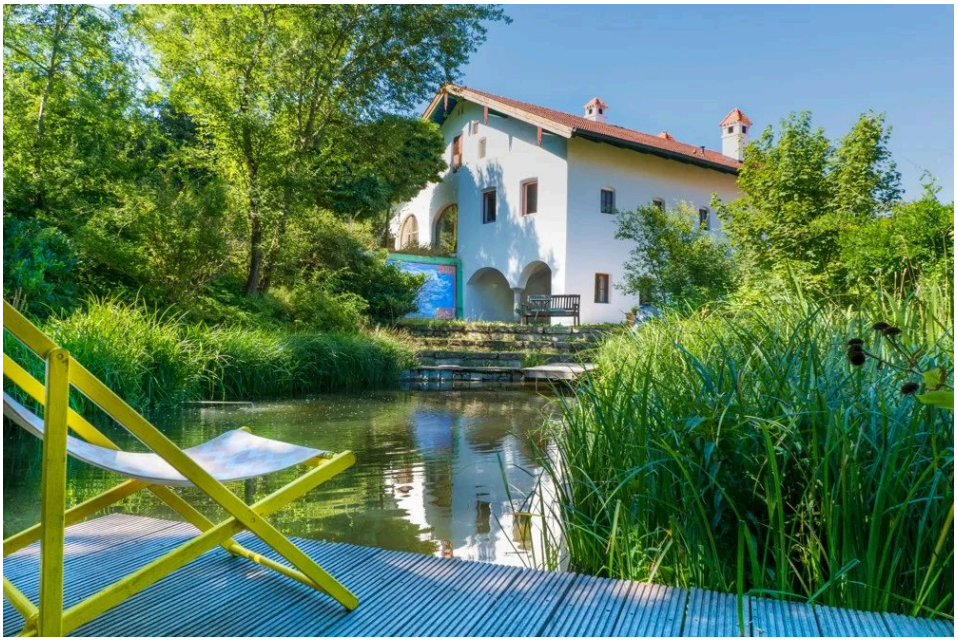




Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

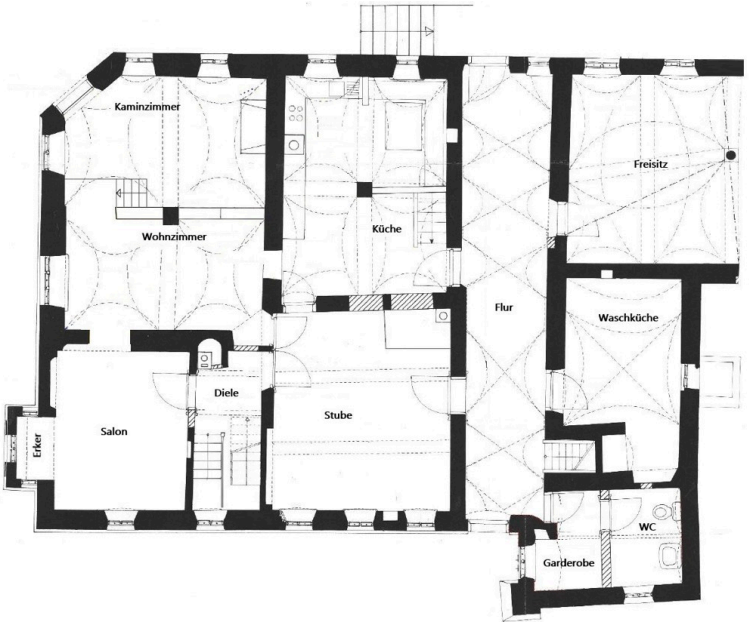
Die Immobilie

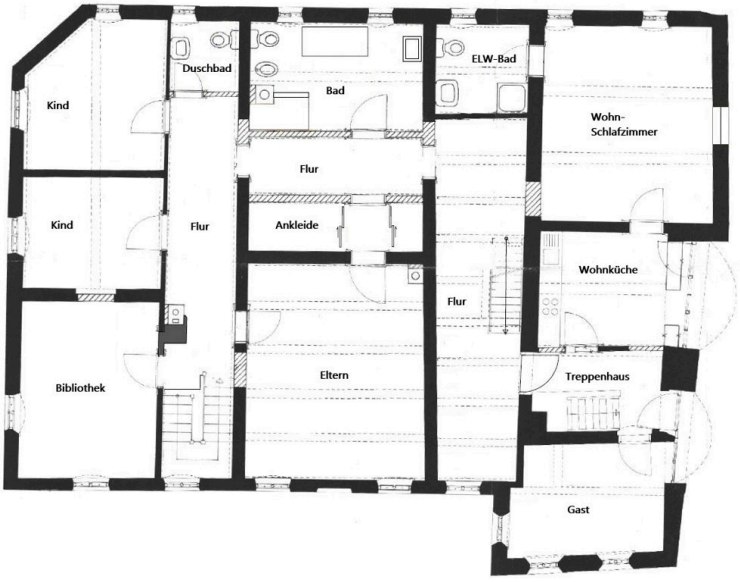


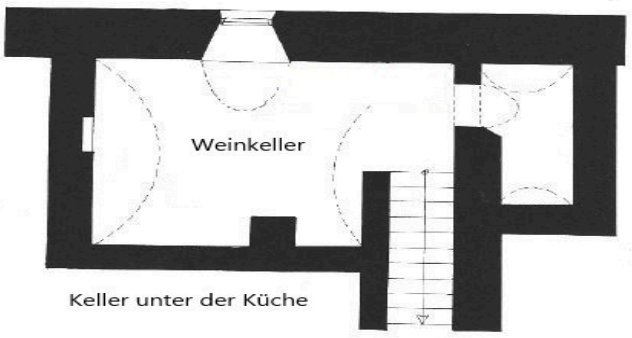


Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

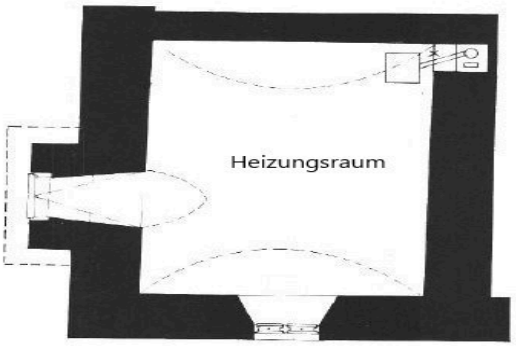
Grundrisse



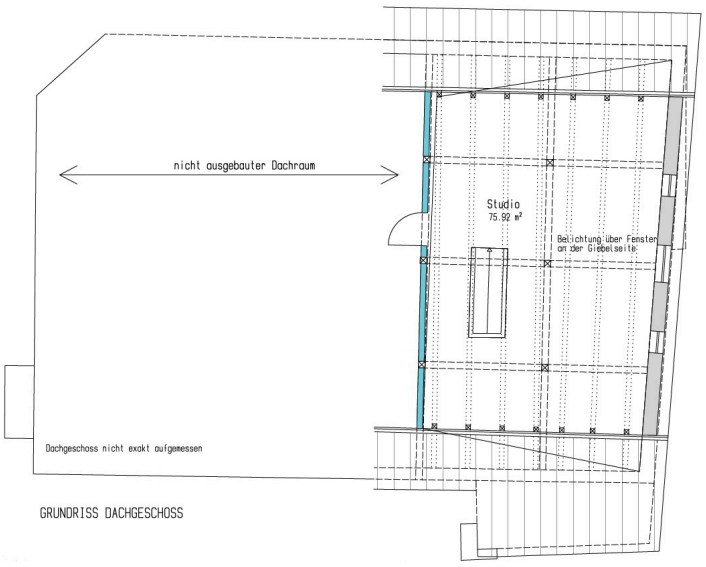




Keller unter der Küche



Keller unter dem Erkerzimmer



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Ein erster Eindruck

Innerhalb des historischen Ortskerns und nur wenige Schritte vom südländisch anmutenden Marktplatz entfernt - in einer idyllischen Lage - befindet sich dieses denkmalgeschützte barocke Wohnhaus mit weitläufigem Anwesen.
Das Anwesen erstreckt sich auf einer Insel, deren umlaufender Bach vom Wanklbach gespeist wird. Dieser einzigartige Standort verspricht absolute Privatsphäre in Alleinlage inmitten des Ortskerns – völlig unberührt vom Trubel des urbanen Geschehens.
Das malerische Hauptgebäude der ehemaligen Bruckmühle aus dem Jahr 1767 im Stil eines barocken Herrenhauses wurde bereits in den 90ern und zuletzt im Jahre 2016 aufwendig und liebevoll saniert und modernisiert. Heute erwartet Sie in den facettenreichen Gemäuern eine gelungene Kombination aus historischem Glanz und modernem Wohnkomfort.
Auf zwei liebevoll renovierten Etagen finden die Bewohner auf über 380 m² Wohnfläche viel Platz zum Wohnen, zum Wohlfühlen und zur Selbstverwirklichung.
Das Erdgeschoss beeindruckt vor allem mit Kreuzgewölben und Böhmischen Gewölben, aber auch mit einer Vielzahl an besonderen Räumen und Rückzugsorten. Egal, ob Wohnküche mit Luxuseinbauten, stimmungsvolle Stube mit Kachelofen, weitläufiges Wohn- und Kaminzimmer im Split-Level mit offener Feuerstelle oder heimeliger Salon mit Erker, hier hat jeder Raum seinen ganz eigenen Charakter und offenbart seine ganz eigene Bestimmung.
Das Obergeschoss bietet nicht weniger Highlights und überzeugt mit insgesamt drei hochwertigen und modernen Bädern, herrschaftlichen Schlaf- und Arbeitsräumen und einer separaten Einliegerwohnung, die mit großen Rundbogenfenstern ihren ganz eigenen Charme versprüht.
Darüber hinaus bietet das Dachgeschoss spannende Ausbaureserven.
Aber nicht nur im Dachgeschoss schlummert erhebliches Potenzial, auch im Langhaus, dem ehemaligen Wirtschaftstrakt entlang des Bachlaufs, erwarten Sie auf etwa 100 m² Fläche weitere Ausbaureserven für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten und Platz für beispielsweise ein Studio mit großer Glasfront. Die gebäudetechnische Infrastruktur wie Wasser, Abwasser, Strom und Heizung ist bereits vorbereitet. Aktuell befinden sich dort die Garage, ehemalige Pferdeboxen und ein Freisitz.
Das Langhaus und das Wohnhaus verbindet die korbbogige Toreinfahrt mit einem über 100 Jahre alten, 5 Meter hohen und restaurierten Holztor, das den Zugang zur Außenanlage und zum Gartenidyll freigibt.

Egal ob Sie den Zugang über den Torbogen, die verschiedenen Stellen im Haus oder über den imposanten Freisitz wählen, der Garten bietet von allen Seiten und auf zwei Ebenen Sehenswertes und vor allem maximale Privatsphäre.

Zentraler Punkt im Garten ist sicherlich der sehr aufwendig und hochwertig angelegte Schwimmteich mit einer Tiefe von bis zu 3,5 Metern und botanisch erlesener Bepflanzung. Hier können Sie vom Steg ins Wasser springen, vom Liegestuhl auf dem Holzdeck eine wundervolle Perspektive auf das Haus und den Garten genießen oder einfach beim Beobachten der Koi die Gedanken schweifen lassen. Diese und weitere stimmungsvolle Oasen im Garten runden ein erlesenes Wohnambiente auf diesem herrschaftlichen Anwesen ab.

Die Symbiose aus Urbanität und maximaler Privatsphäre, gepaart mit gehobenem Wohnkomfort und viel Platz in historischem Gewand lässt so gut wie keine Wünsche offen!

Überzeugen Sie sich selbst! Gerne machen wir Sie mit diesem traumhaften Rückzugsort bekannt! Stellen Sie hierfür bitte im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

...und hier noch ein paar Impressionen zum Anwesen:
https://youtu.be/hDTbViBUSDg

Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Ausstattung und Details

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!
Überzeugen Sie sich selbst! Gerne machen wir Sie mit diesem traumhaften Rückzugsort bekannt! Stellen Sie hierfür bitte im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!
...und hier noch ein paar Impressionen zum Anwesen:
https://youtu.be/hDTbViBUSDg

Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26338023-2 - 84559 Kraiburg am Inn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com