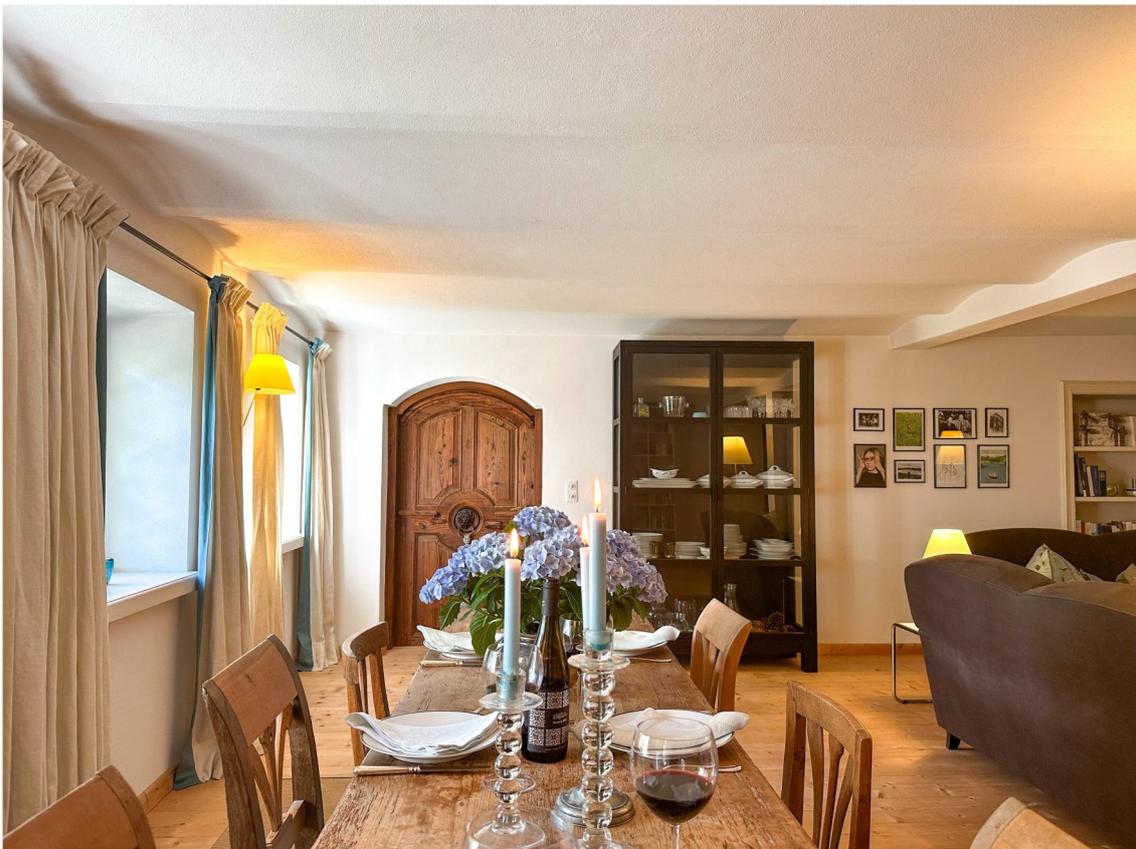


Modernes, hochwertig saniertes Bauernhaus mit Gartentraumoaase – ein echtes Juwel zum Wohlfühlen

83129 Höslwang, Bauernhaus zum Kauf

Objekt ID: 2024-20



Wohnfläche ca.: **210 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **1.490.000 EUR**





Modernes, hochwertig saniertes Bauernhaus mit Gartentraumoaase – ein echtes Juwel zum Wohlfühlen

Objekt ID	2024-20
Objekttypen	Bauernhaus, Ferienimmobilie, Haus
Adresse	83129 Höslwang
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	210 m ²
Grundstück ca.	960 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1848
Zustand	modernisiert
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	kurzfristig möglich
Ausstattung / Merkmale	Als Ferienimmobilie geeignet, Dielenboden, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Keller, Satteldach, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % Die Provision in Höhe von 2,975 % inkl. gesetzl. MwSt. ist je zahlbar vom Käufer sowie vom Verkäufer und fällig mit notarieller Kaufvertragsunterzeichnung.





Kaufpreis

1.490.000 EUR





Objektbeschreibung

Ihr Traum vom Leben auf dem Land nahe den Bergen und unzähligen Seen, in Kombination mit Moderne und Stil. Historisches Bauernhaus, liebevoll restauriert und saniert, zwischen München und Salzburg.

Das Anwesen wurde vom Eigentümer mit viel Liebe zum Detail - nicht zuletzt durch die zahlreichen, maßgefertigten Schreinereinbauten, sowie geschmiedeten Elementen - modernisiert und perfekt möbliert (die Übernahme der Möbel ist optional möglich).

Der Grundriss erstreckt sich auf ca. 210 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen sowie ein wunderschön angelegtes, nahezu uneinsehbares Grundstück.

Schon beim Betreten des repräsentativen Entrees ist die einheitliche Designsprache sichtbar. Diese setzt sich im Erdgeschoss durch das Wohnzimmer, die vollständig eingerichtete Küche, das Arbeitszimmer bis hin zum Gäste-WC fort. Im Wohnraum schafft ein stylischer, offener Kamin mit Glaseinsatz eine ganz besondere Gemütlichkeit, die Sie allein beim Lesen eines Buches in einem bequemen Sessel, mit der Familie oder mit Freunden bei einem Beisammensein genießen können.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit Blick ins Grüne, ein begehbares Kleiderzimmer sowie ein stylisches Bad. Ein weiteres Highlight dieses Traumhauses stellt das perfekt möblierte und designte Dachgeschoss dar.

Die Schlafzimmer, das Wohnzimmer sowie der Flur im Obergeschoss sind mit neuen Fichtendielen versehen, Küche, Arbeitszimmer, Diele und Gäste-WC zieren Solnhofer Platten.

Im äußerst gepflegten und liebevoll gestalteten Garten können Sie aufgrund der perfekten Ausrichtung nach Ost und Süden nahezu den ganzen Tag Sonne genießen.

Optional kann auf der Nordseite des Gartens noch ein Grundstück mit 550qm dazu erworben werden.

Parkmöglichkeiten für zwei Autos befinden sich unterhalb der angrenzenden Tenne, von hier aus gelangt man trocken ins Haus. Theoretisch ist die Tenne zusätzlich ausbaufähig, ob und in welcher Größe müsste von einem Architekten geprüft werden. Gerne unterstützen wir Sie hierbei.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Traumanwesen.

Ausstattung

- Solnhofener Platten in Küche, Arbeitszimmer, Diele und Gäste-WC
- Modulküche von Küchenwerkraum mit Edelstahlflächen und -elektrogeräten (Siemens)
- weiße Duroplast- Lichtschalter und -Steckdosen (Manufactum) in allen Räumen
- Massivholzböden aus Fichtendielen in Wohnzimmer und 1. Stock (bis auf kleines Schlafzimmer)
- Holzstiegen in 1. Stock und Speicher
- Holzkassetten Türen und -türstöcke mit geschmiedeten Türgriffen





- Duschbad mit italienischen Cotto-Fliesen, italienischem Waschtisch und Untergestell, WC und Bidet, Volevatch -Armaturen, Regenwasserdusche mit Glasduschabtrennung und Handtuchrockner
- offener Karmin mit hitzebeständigen Glaskeramikscheiben auf drei Seiten und Natursteinbank und -umrandung
- Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Gepflegter Garten mit zwei gepflasterten Sitzplätzen für Morgen- und Abendsonne
- Alter Obstbaumbestand (Äpfel-, Zwetschgen- und Birnbäume), große alte Buxbäume als charakteristischer Bauerngartenbestandteil, Rasenfläche
- Laubgehölze und -hecke als Sichtschutz, Staudenrabatten

Sonstiges

Sonstiges:

Das genaue Baujahr des Hauses ist nicht bekannt, es wird aber auf Mitte des 19. Jahrhunderts geschätzt.

1974-1976: Renovierung und Umbau des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zum reinen Wohngebäude

1999: Erneuerung des Daches

2004: Erneuerung der Heizungsanlage

2010: Umfassende Renovierung: neue Böden und teilweise Sockelleisten im EG sowie OG, neue Fensterbretter, Heizkörper

2011: Ausbau Speicher in zusätzlichen Wohnraum mit Schreinereinbauten

2013: Dämmung Trennwand und Decke Wohnraum

2014: Einbau Solarthermie und Pufferspeicher

2017: komplette Fassadenrenovierung und Neuanstrich

Unsere Angaben beruhen teilweise oder ausschließlich auf Angaben vom Eigentümer und/oder von Dritten, wofür wir grundsätzlich keine Gewähr übernehmen. Visualisiertes Mobiliar und Einbauten können vom tatsächlichen Angebot abweichen bzw. nicht im Angebot enthalten sein. Das Ihnen übermittelte Exposé sowie dazugehörige Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Die Informationen über die Vertragsgelegenheit sind nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe der Informationen ist nicht gestattet. Für den Fall der Weitergabe und Vertragsschluss durch den Dritten sind Sie gegenüber der Firma Immobilien Stephan ebenfalls provisionsverpflichtet.

Wir weisen Sie daraufhin, dass nur schriftliche Kaufangebote mit Bankbestätigung als offizielles Dokument gewertet und an Eigentümer übermittelt werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	27.06.2023





Gültig bis	26.06.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1848
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	223,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G





Lage

Sonnering gehört zur Gemeinde Höslwang im Herzen des Chiemgaus zwischen Wasserburg und dem schönen Chiemsee.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen unverbaubaren Lage innerhalb des Ortskerns von Sonnering. Es ist eingebettet im hinteren Bereich des Ortes und geschützt von jeglichem Lärm. Die perfekte Ausrichtung der meisten Fenster nach Ost- und Süd bringt im 1. Stock einen wunderbaren Bergblick mit sich.

Der Ort Höslwang weist insgesamt eine sehr gute Infrastruktur auf, mit fünf Restaurants bzw. Gasthöfen, zwei Ärzten, Schule, Kindergarten, Lebensmittelgeschäft, Bank, mehreren Bushaltestellen, Sportstätten (Tennis, Fußball, Sportschießen, Eisstockschießen etc.). Schulen, Kindergärten, öffentliche und ärztliche Versorgungseinrichtungen befinden sich teilweise in Höslwang, darüber hinaus in Bad Endorf und Prien, die eine hohe Dichte an Ärzten und Kur- und Reha-Kliniken aufweisen.

Die nähere Umgebung beeindruckt durch das große Sport-, Kultur- und Freizeitangebot. Der Golfclub Höslwang, welcher zu einem der schönsten im Chiemgau zählt ist in nur ca. 5 Autominuten erreichbar. Das Naturschutzgebiet Eggstätter-Hemhofer Seenplatte, das Ameranger Bauernhofmuseum, sowie Opernfestspiele auf Gut Immling u.v.m. befinden sich in unmittelbarer Entfernung. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Halfing (3,5km), Amerang (6km) und Bad Endorf (8km).

Der Bahnhof Bad Endorf, mit Anschluss nach München und Salzburg, ist in 10 Minuten erreichbar, was das Angebot auch für Berufspendler sehr interessant macht.







Blick zur historischen Schleusentür



Gemütliche Couchecke



Kamin-/Esszimmer



Kamin-/Esszimmer



Essbereich



Stylische Küche





Diele im Erdgeschoss



Diele im Erdgeschoss



Arbeitszimmer im Erdgeschoss



Flur OG



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

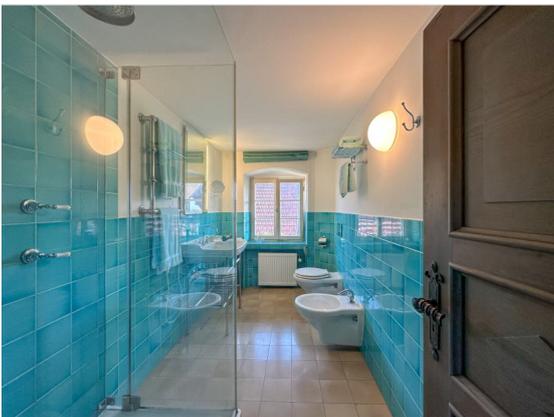




Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Bad OG



Ausgebautes Dachgeschoss



Ausgebautes Dachgeschoss



Ausgebautes Dachgeschoss





Historisches Schild



Ausbaufähige Tenne



Ausbaufähige Tenne



Eindruck im Sommer



Geschmiedetes Eingangstor



Garten



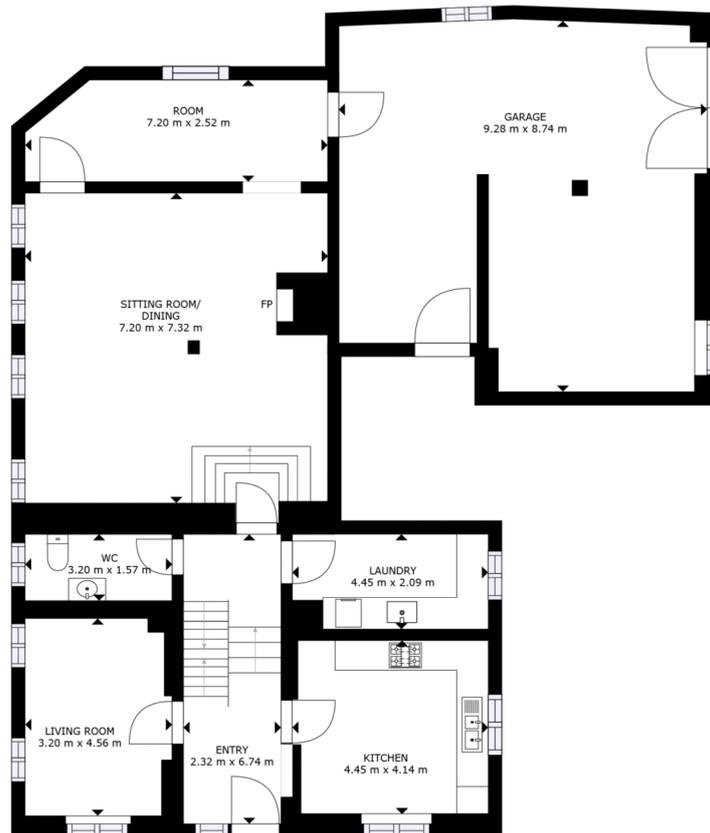


Außenansicht



Grundriss

Grundriss EG



GROSS INTERNAL AREA
 BASEMENT : 8 m², 1ST FLOOR : 152 m²
 2ND FLOOR : 176 m², 3RD FLOOR : 37 m²
 EXCLUDED AREA : GARAGE : 72 m²
 TOTAL : 323 m²

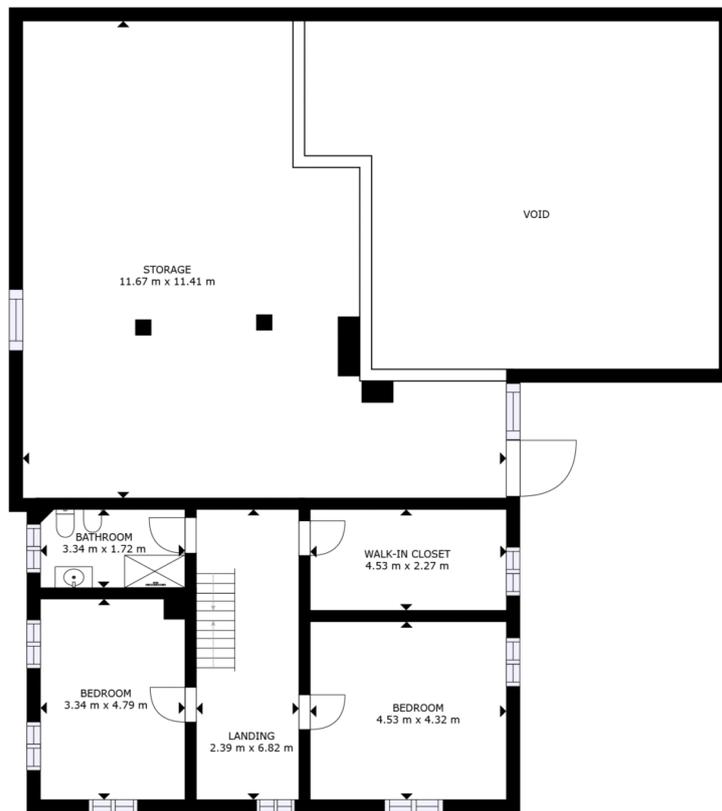
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

1ST FLOOR



Grundriss

Grundriss OG



GROSS INTERNAL AREA
BASEMENT : 8 m², 1ST FLOOR : 152 m²
2ND FLOOR : 176 m², 3RD FLOOR : 37 m²
EXCLUDED AREA : GARAGE : 72 m²
TOTAL : 373 m²

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

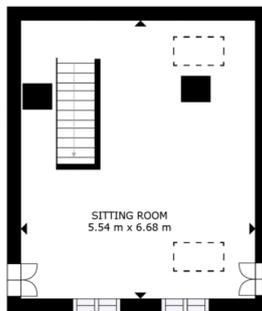
2ND FLOOR





Grundriss

Grundriss DG



3RD FLOOR

GROSS INTERNAL AREA
BASEMENT : 8 m², 1ST FLOOR : 152 m²
2ND FLOOR : 176 m², 3RD FLOOR : 37 m²
EXCLUDED AREA : GARAGE : 72 m²
TOTAL : 373 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

