

Denkmalgeschütztes Bauernhaus in idyllischer Lage

83131 Nußdorf am Inn, Bauernhaus zum Kauf

Objekt ID: 2023-62



Wohnfläche ca.: **190 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **1.790.000 EUR**





Denkmalgeschütztes Bauernhaus in idyllischer Lage

Objekt ID	2023-62
Objekttypen	Bauernhaus, Ferienimmobilie, Haus
Adresse	83131 Nußdorf am Inn
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	190 m ²
Nutzfläche ca.	250 m ²
Grundstück ca.	671 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1765
Letzte Modernisierung	2011
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Als Ferienimmobilie geeignet, Altbau, Außenstellplatz, Balkon, Denkmalgeschützt, Dielenboden, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Massivbauweise, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38 %





Die Provision in Höhe von 2,38 % inkl. gesetzl. gültiger MwSt. vom Kaufpreis ist je zahlbar vom Käufer, sowie vom Verkäufer und fällig mit notarieller Kaufvertragsunterzeichnung.

Kaufpreis

1.790.000 EUR





Objektbeschreibung

Ihr Traum vom Landleben - historischer Bauernhaus, liebevoll restauriert am Fuße der Alpen und dennoch nicht allzu weit von München entfernt. Traditionelle Baukunst verbindet sich mit modernem Wohnkomfort und Denkmalschutz.

Mit großem Gespür und viel Liebe zum Detail wurde das alte Sacherl aufwendig renoviert und mit vielen Einzelstücken möbliert, um die historischen Merkmale des Objektes gekonnt in Szene zu setzen und einen Wohlfühlort zu kreieren.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über drei Geschosse mit einer Wohnfläche von ca. 190 m² (250 m² Nutzfläche). Im Erdgeschoss sind eine Stube, die Küche mit Hauswirtschaft, ein vollausgestattetes Badezimmer, eine Gästetoilette, sowie ein Schlafzimmer untergebracht. Im Obergeschoss befindet sich der großzügige Familienbereich mit Esstisch für bis zu 10 Personen, Kachelofen, Fernsehbereich und Galerie. Hier wurden schon viele unvergessliche Erinnerungen geschaffen. Vier weitere tageslichtdurchflutete Räume runden das Platzangebot auf dieser Ebene ab.

Umgeben von einem zauberhaften Bauerngarten und eingebettet in die Alpen genießen Sie ganztägig Sonne, finden aber auch schattigen Schutz unter den Bäumen oder der Laube im Eingangsbereich.

Entschleunigen Sie in der Idylle des Voralpenlandes nahe der Grenze zu Tirol.

Sonstiges

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

Energieausweis

nicht erforderlich



Lage

Herzlich willkommen in Nußdorf am Inn!

Nußdorf am Inn ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim. Der Fremdenverkehrsort mit barocken Kirchen und ursprünglichen Bauernhäusern liegt im bayerischen Inntal zwischen Heuberg und Wendelstein an der Grenze zu Tirol. Die nächste Bahnstation befindet sich in Brannenburg. Von der Autobahn 93 (Rosenheim – Kiefersfelden) aus ist Nußdorf über die Autobahnausfahrt Brannenburg zu erreichen.

Hervorzuheben ist die ländliche Lage dieses außergewöhnlichen Objekts im Ortsteil Windshausen, nur wenige Gehminuten vom Flussufer des nahegelegenen Inns entfernt.

Für Wanderfreunde befinden sich die Ausgangspunkte auf die umliegenden Berge, wie z. B. den Heuberg oder das Kranzhorn, direkt vor der Haustüre. Auch für die Wintersportler warten im Skiparadies Sudelfeld (ca. 35 Autominuten) weitläufige Abfahrten die viele Pistenkilometer versprechen. Den Chiemsee erreichen Sie in ca. 30 Minuten mit dem Auto.

Geschäfte des alltäglichen Bedarfs, den Kindergarten sowie eine Grundschule finden Sie im 5 km entfernten Nußdorf am Inn. Für die weiterführenden Schulen, sowie größere Einkäufe ist die nächstgelegene große Stadt Rosenheim zu empfehlen.





Hausansicht



Eingangsbereich



Terrasse



Brunnen im Garten



Bauernstube



Besondere Details in der Küche





Küche



Badezimmer



Badezimmer



Vorzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer





Essbereich für gemütliche Familienabende



Wohlfühlraum für die ganze Familie



Galerie

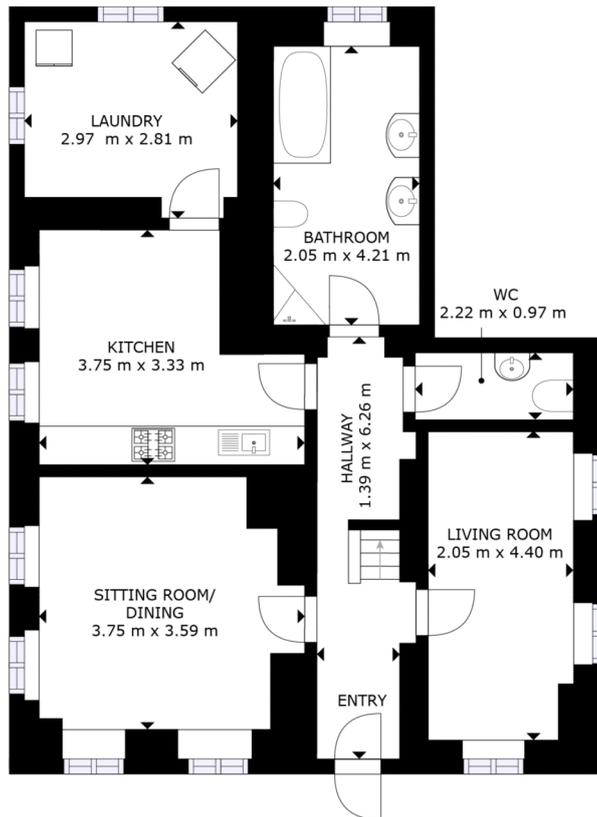


Ausgebaute Tenne



Grundriss

EG



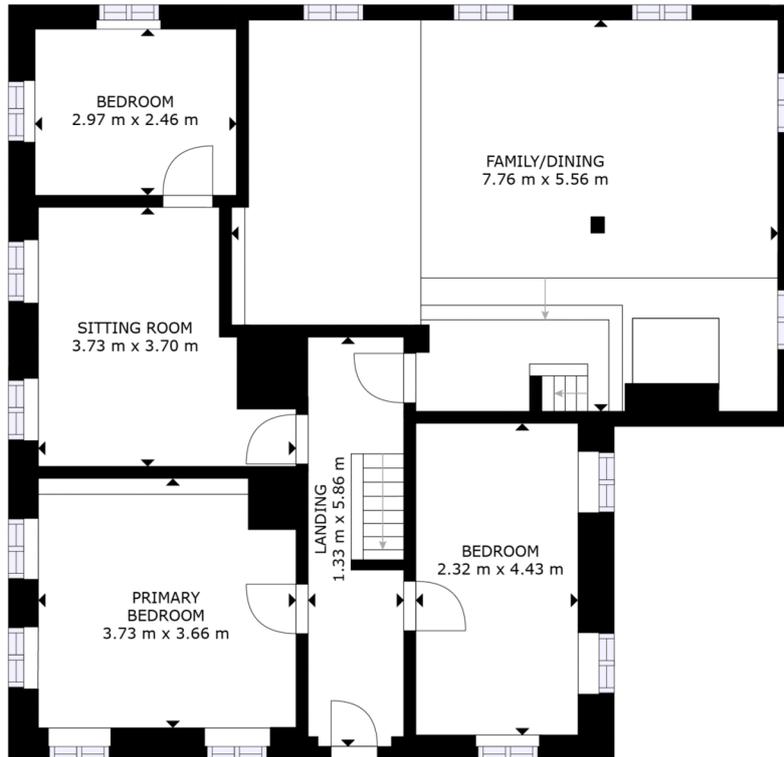
1ST FLOOR

GROSS INTERNAL AREA
1ST FLOOR: 73 m², 2ND FLOOR: 98 m²
3RD FLOOR: 38 m², TOTAL: 209 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



Grundriss

OG



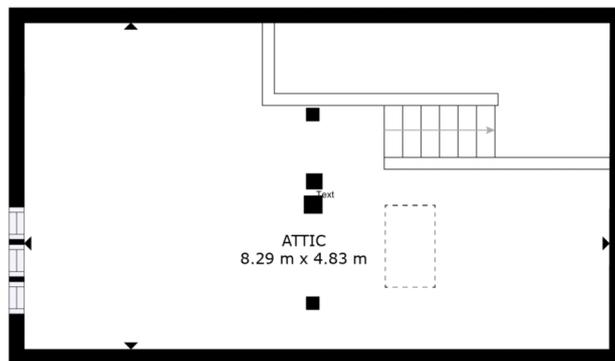
2ND FLOOR

GROSS INTERNAL AREA
1ST FLOOR: 73 m², 2ND FLOOR: 98 m²
3RD FLOOR: 38 m², TOTAL: 209 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



Grundriss

Galerie



3RD FLOOR

GROSS INTERNAL AREA
1ST FLOOR: 73 m², 2ND FLOOR: 98 m²
3RD FLOOR: 38 m², TOTAL: 209 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



Grundriss

Grundriss komplett

