

Exposé

Villa in Neubeuern

Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit ELW in Bestlage. Neubeuerns



Objekt-Nr. OM-282016

Villa

Verkauf: **2.100.000 €**

83115 Neubeuern
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	710,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,50	Garagen	1
Wohnfläche	299,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	79,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das elegante und großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit herrlichem Schloss- und Bergblick befindet sich in einer sehr gefragten Lage von Neubeuern. Fußläufig erreicht man den historischen Marktplatz unterhalb des Schlosses, das Zentrum des Ferien- und Luftkurortes, in ca. drei Minuten. Eingegrenzt durch zwei Tore beinhaltet dieses Kleinod aus aufwendig bemalten Häusern eine beeindruckende Anzahl an gemütlicher Gastronomie sowie Café und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Das Haus zeichnet sich durch eine luxuriöse Innenausstattung (Wandvertäfelungen, Einbauten und Decken aus Holz im modernen italienischen Stil) aus.

Die Ausrichtung des Gebäudes (längs Richtung Süden) bietet eine optimale Ausnutzung des Grundstücks, umschlossen von einem beinahe nicht einsehbaren Garten mit sehr schönem Baumbestand. Die Bepflanzung ist dem Wechsel der Jahreszeiten angepasst und bedarf keines weiteren Zutuns. Selbst mediterrane Feigenbäume wachsen hier im Schutze des Schlossberges.

Gegenüber dem Haus befindet sich eine Parkanlage; die angrenzenden Grundstücke berühren in keiner Weise die Privatsphäre.

Die Immobilie umfasst achteinhalb schöne Zimmer, zwei Badezimmer, ein separates Gäste-WC, einen außergewöhnlichen Wintergarten über zwei Etagen mit Glasgiebel (Galerie mit Glasboden und Sicht auf den alten Bergfried sowie in die Berge (zur Nutzung als Entspannungsort bzw. Officeplatz).

Eine Garage, ein breiter Carport-Stellplatz mit großem Nebenraum sowie zwei Pkw-Stellplätze sichern ausreichende Parkmöglichkeiten.

Freizeit-Feeling versprechen Außenpool mit Wasserlauf, Pool- bzw. Teehaus mit Deck in Edelholzausführung, zwei Grillplätze und diverse Außensitze.

Eine große und schön ausgestattete Zirbelstube im Kellergeschoss mit Tageslichteintrag lassen Feierlichkeiten bzw. gemütliche Zusammenkünfte nach innen verlagern.

Auf die laufende energetische sowie technische Erneuerung wurde großer Wert gelegt. Die Heizungsanlage ist auf dem neuesten Stand der Technik und wird durch eine Solaranlage unterstützt. Ein aktueller Verbrauchsausweis liegt vor.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Anwesen verzaubern!

Ausstattung

Kamin Wohnzimmer

Kachelofen (Grundofen) Esszimmer

Heizungsanlage auf neuestem Stand mit Solarthermie für Heizung und Warmwasser

Wasserenthärtungsanlage mit Wasserstop

Treppenhaus im maurischen Stil mit beleuchtetem Wandbild (Meer)

Aufwendige Holzeinbauten und -verkleidungen im modernen italienischen Stil

Außergewöhnliche Wandgestaltungen modern und trotzdem zeitlos

Wunderschöne eingebaute Bibliothekenwände mit Beleuchtung

Teilweise Marmor-Fußböden

Wintergarten mit Travertin-Fußboden und Fußbodenheizung, hinterleuchtetem Wandbild über zwei Etagen (Motiv beliebig austauschbar). Viele Lichtgestaltungen im Wintergarten möglich

Große, sehr schöne Zirbelstube mit Tageslichteintrag
Automatische Dachfenster
Holzfensterläden bzw. Rolläden aus Kunststoff
Hochwertige Schieferterrassen
Hausautomation
Hausaußen- und Gartenbeleuchtung Tag/Nacht
Kupferdachrinnen
ELW separater Eingang
ELW mit schönen Holzdecken
ELW mit Balkon und Dachfenster
Außenpool mit Solar-Wassererwärmung
Pool- bzw. Teehaus mit Edelholzdeck und Außenbeleuchtung Tag/Nacht
Separates Gartengerätehaus mit Kupferdachrinnen
Eine Garage, ein Carport mit Granitsäulen und großem Nebenraum, zwei Pkw-Stellplätze
Zwei Grillplätze
Langer Laubengang mit Säulen und Kupferdach (Unterstellmöglichkeiten)
Natursteinmauern
Zisterne für Regenwasser mit mehreren Entnahmestellen
Viele Gartensitzmöglichkeiten
Remise für Kaminholz etc. an Rückwand des Carport-Nebenraumes
Sehr schöner Metallzaun
Wunderschöne Gartenanlage (eingewachsenes, sehr gepflegtes Grundstück)

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Es fallen keine Maklergebühren an.

Lage

Neubeuern: „Das Tor zum Süden“, liegt im südöstlichen Landkreis Rosenheim direkt an der sonnigen Ostseite des Inns und am Alpenrand mit herrlichen Aussichten ins Alpenvorland und in die Zentralalpen (an schönen Tagen Blick auf den Großvenediger). Umgeben von sanften Hügeln mit Wiesen und Innauen markiert der Neubeurer Schlossturm die Pforte des Inntals.

Der Markt Neubeuern besitzt eine lange Tradition (788 erstmals urkundlich erwähnt) und Kulturgeschichte. Schloss Neubeuern, errichtet im 12. Jahrhundert, war Treffpunkt vieler bekannter künstlerisch-schöpferischer Menschen, deren Nachklang bis heute zu spüren ist und beherbergt aktuell ein renommiertes Internatsgymnasium mit Tagesschule.

Der Kultur wird in Neubeuern sehr viel Raum gegeben: Schlosskonzerte, viele kulturelle Veranstaltungen, Musikschule und ein ausgeprägtes Vereinsleben prägen das Miteinander.

Der Freizeitwert ist enorm und wird hochgeschätzt. Neben Landschaftsschutzgebieten, Geotopen (mitten in Neubeuern die Wolfsschlucht) und vielen Seen (ganz nah: Neubeurer Badesees mit Gaststätte und Café) in unmittelbarer Umgebung, führen viele Radwege durch Neubeuern: Inn-Radweg, Bodensee-Königsee-Radweg, Mozart-Radweg, SUR-Radweg.

Die Wandermöglichkeiten sind grenzenlos...

Zu Fuß erreichbar sind Schulen (auch Tagesschule Schloss Neubeuern), Kindergärten, Ärzte, Gaststätten, Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz.

Nächster DB-Anschluss in Raubling (4,3 km bzw. 7 Minuten mit Pkw).

Nur 4 km von der Bundesautobahn A 8 (Anschlussstelle Rohrdorf) und 5 km von der Bundesautobahn A 93 (Anschlussstelle Reischenhart) entfernt.

Entfernungen:

Rosenheim über Landstraße ca. 14 km

München über A8 ca. 70 km

Salzburg über A8 ca. 80 km

Kufstein über A93 ca. 28 km

Innsbruck über E60 ca. 100 km

Wetterlage: mildes Klima dank geschützter Tallage am Inn (wetterbegünstigte Föhnlage)

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Pool

Exposé - Galerie

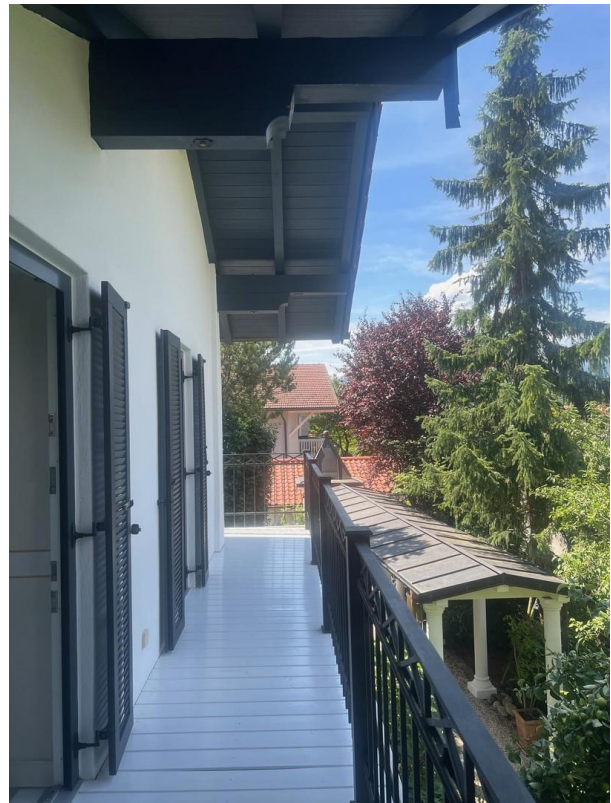
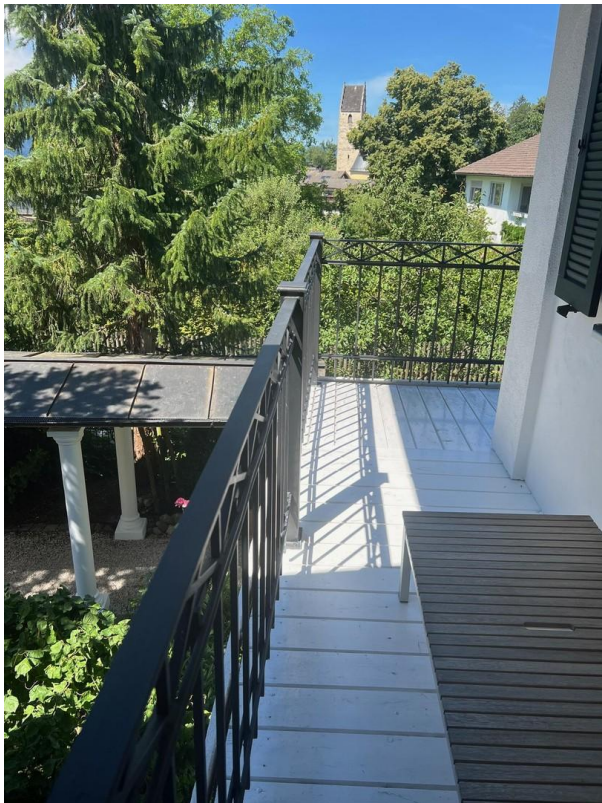


Blick zum Schloss



Bergblick

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Teehaus

Exposé - Galerie



Teehaus mit Grillplatz



Teehaus

Exposé - Galerie



Teehaus bei Nacht



Teehaus bei Nacht

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick vom Schloss

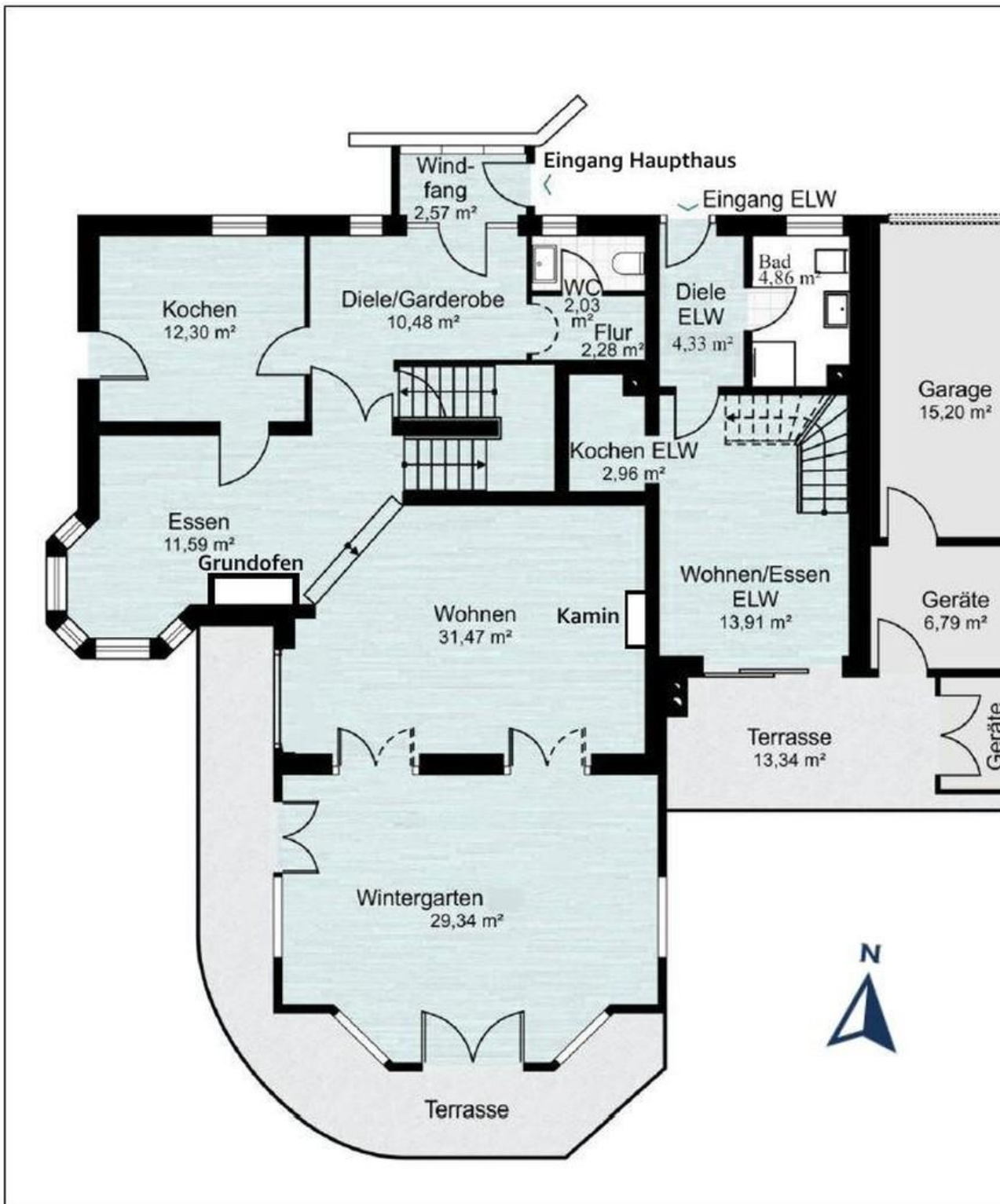
Exposé - Galerie



Neubeurer See mit Restaurant

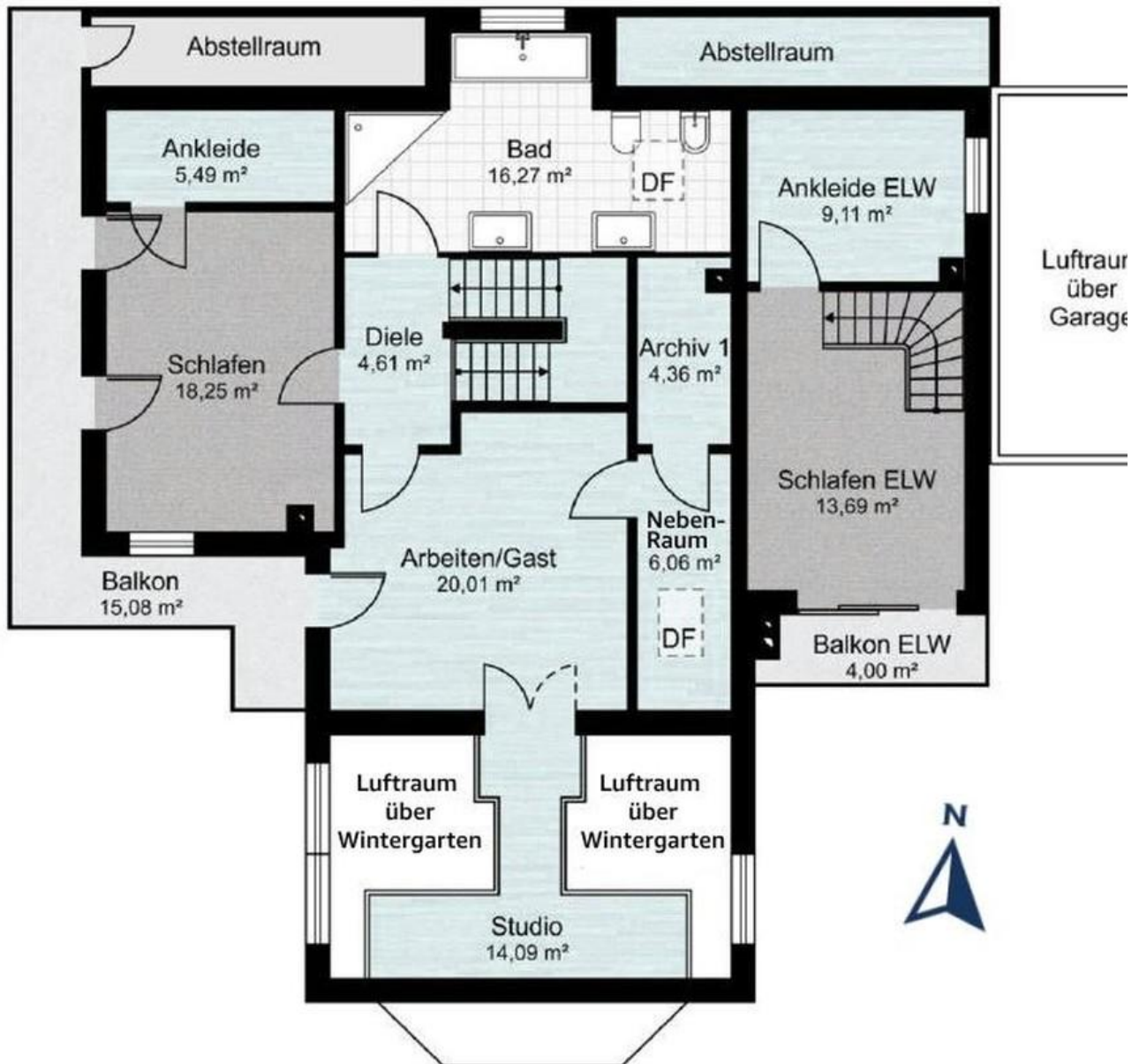
Exposé - Grundrisse

Grundriss



Erdgeschoss

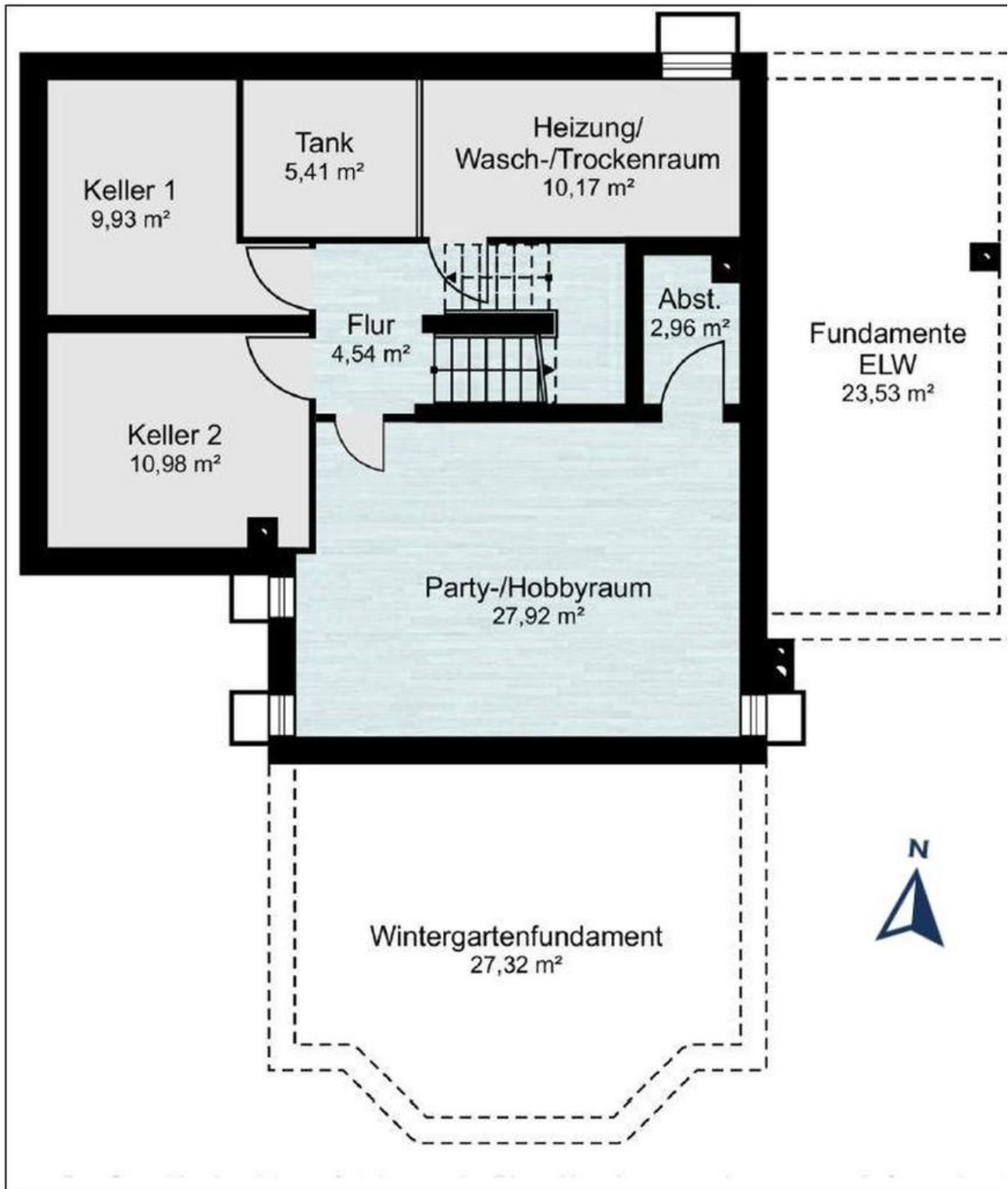
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Grundriss



Keller