

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Kraiburg

### Kernsanierte Wohnung im denkmalgeschützten 4-Seitenhof



Objekt-Nr. **OM-312000**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Kamhuber

84559 Kraiburg  
Bayern  
Deutschland

Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	15.12.2024
Wohnfläche	112,70 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	30 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	100 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	4.300 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich bei dem Objekt um einen denkmalgeschützten 4-Seithof in traumhafter Lage bei Kraiburg (3km bis Ortszentrum). Angeboten wird eine 3-Zimmerwohnung mit 113qm Wohnfläche, die 2024 voll ausgebaut und komplett neu saniert werden. Die Wohnung befindet sich noch in der Sanierung, im November erfolgt voraussichtlich dann der Erstbezug.

Es ist bereits eine neue (2023 Baujahr) Hackschnitzelheizung in der Scheune gebaut, die Wohnung wird über Fernwärmeleitung versorgt. Es sind neue Fenster, eine Dämmung des Dachs und der Außenwand verbaut, so dass auch die Heizkosten niedrig ausfallen. Um den Hof gibt es eine schön hergerichtete "Holzhütte", die für Veranstaltungen gemietet werden kann oder man sich da nach Absprache auch zusammensetzen kann. Außerdem gibt es um den Hof tausende Quadratmeter Grünfläche, wo man sich austoben oder die nach Absprache auch für Tierhaltung, Gemüse- oder Obstgärten oder Sonstiges gepachtet werden können. Viele Obstbäume sind bereits vorhanden, das Obst kann nach Absprache natürlich geerntet werden.

Es gibt bereits eine Photovoltaikanlage auf den Dächern und perspektivisch soll auch in den nächsten Jahren ein beheizter Pool entstehen, welcher den Leuten auf dem Hof in Zukunft in einer Weise zur Verfügung gestellt werden soll (sprich: günstiger Strom oder schönes Planschen nach einem harrten Arbeitstag im Sommer). Es gibt schon tolle Orte und Räumlichkeiten, wo man sich treffen kann oder seine Ruhe genießen kann, solche Orte sollen in Zukunft ebenfalls weiter ausgebaut und erweitert werden.

Wollen Sie Teil meiner Vision von einem tollen Zusammenleben in wunderschöner Ambiente und malerischer Umgebung mit Blick auf die Innschleife sein, nehmen Sie gerne mit mir Kontakt auf.

Es wurde bei dem Umbau äußerst auf geringe Nebenkosten und aktuelle Ausstattung geachtet, sprich hocheffiziente Hackschnitzelheizung und Fußbodenheizung in der Wohnung, große Photovoltaikanlage mit Speicher, Glasfaser-Internet bis zu 1000Mbit, große Terrasse, große Glaselemente im Küche-Wohnen-Essbereich mit Raffstore, moderne Böden, viele Möglichkeiten außerhalb der Wohnung...

Es entstehen des Weiteren auch 2 kleine Ferienwohnungen am Hof, dadurch können Besucher auch mal ein paar Tage oder Wochen am Hof bleiben. Das gibt Ihnen eventuell weitere Möglichkeiten.

## Ausstattung

- Vinylboden in Eichenoptik
- Fliesen im Bad und Diele
- Bad mit Badewanne sowie einer extra Dusche
- Riesige Fensterelemente nach (Süd-) Westen mit Raffstore
- Alle Fenster mit elektrischen Rollläden
- Große Terrasse
- 2 Stelplätze
- Bei Bedarf Unterstellmöglichkeiten, weitere Stellplätze, tausende Quadratmeter Fläche ...
- Fußbodenheizung mit über Fernwärmeleitung mit hocheffizienter Hackschnitzelheizung angeschlossen
- Große Photovoltaikanlage für Hausstrom oder auch Elektroauto nach Rücksprache
- Äußerst geringe Nebenkosten durch Photovoltaikanlage, neue Hackschnitzelheizung (teilweise vom eigenen Holz befeuert), kein Hausmeister...
- Internet Glasfaser bis zu 1000Mbit

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Hof ist ein Herzensprojekt, in das viel Geld und Arbeit geflossen sind. Wir wohnen selbst in diesem Hof und hoffen, Mieter zu finden, die die traumhafte Lage und den ganzen Aufwand genau so schätzen wie wir das tun.

## Lage

Der Hof befindet sich in absoluter Alleinlage (beachten Sie auch die Bilder), es wohnen aktuell bereits 3 Parteien am Hof, darunter auch der Eigentümer. Um den Hof gibt es bereits eine wunderschön hergerichtete "Holzhütte" mit Terrasse, wo man sich treffen kann oder für Veranstaltungen. Außerdem gibt es um den Hof tausende Quadratmeter Grünfläche, wo man sich austoben kann oder die nach Absprache auch für Tierhaltung, Gemüse- oder Obstgärten oder Sonstiges gepachtet werden können.

Es gibt bereits eine Photovoltaikanlage auf den Dächern und perspektivisch soll auch in den nächsten Jahren ein beheizter Pool entstehen, welcher den Leuten auf dem Hof in Zukunft in einer Weise zur Verfügung gestellt werden soll (sprich: günstiger Strom oder schönes Planschen nach einem harrten Arbeitstag im Sommer). Es gibt schon tolle Orte und Räumlichkeiten, wo man sich treffen kann oder seine Ruhe genießen kann, solche Orte sollen in Zukunft ebenfalls weiter ausgebaut und erweitert werden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche



Küche/Wohnen/Essen

# Exposé - Galerie



Küche/Wohnen/Essen



Bad



# Exposé - Galerie



Küche/Wohnen/Essen



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Essen/Kochen



Offenes Esszimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich innen (im Bau)



Eingangsbereich (im Bau)



# Exposé - Galerie



Haustür



Blick aus Fenster



# Exposé - Galerie



Blick aus Fenster



Lage



# Exposé - Galerie



Lage



Lage



# Exposé - Galerie



ausgebaute Hütte für Treffen



ausgebaute Hütte für Treffen



# Exposé - Galerie



Hackschnitzelheizung und PV



# Exposé - Galerie

19:27 4G+ 24

Menü Verivox Login

Ihre geprüfte Adresse Adresse prüfen

84559 Kraiburg, Malseneck 2

Sortieren Filtern

Finden Sie mit uns den optimalen Tarif  
Geschätzte Dauer: 3 Minuten  
ZUM TARIFBERATER

### Ermittelte Tarife

44 Tarife von 19,08 € bis 64,78 € gefunden

Suche speichern

**Glasfaser**

1. **Telekom**  
Glasfaser 1.000

- ✓ Glasfaser & Telefon
- ↓ 1.000 Mbit/s
- ↑ 500,0 Mbit/s
- ✓ MagentaEINS Vorteil: 120 € sparen
- ✓ Flatrate in alle deutschen Mobilfunknetze
- ✓ 180 € Verivox-Cashback
- ✓ Festnetz-Flat

-14% günstiger als beim Anbieter

# Exposé - Grundrisse

