

# Exposé

## Landhaus in Unterreit

**Rarität - offenes Wohnen in alter Schmiede von privat  
provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-273583**

**Landhaus**

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Hecht

83567 Unterreit  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1880	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	564,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Wohnhaus ist eine ehemalige Schmiede und ca. 150 Jahre alt.

Der ansprechende Natursteinbau befindet sich auf einer Grundstücksfläche von ca.

564 m<sup>2</sup>. Das Haus hat ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im EG ist die Küche, das Bad, ein

Gästezimmer und der Eingangsbereich mit Gewölbedecken.

Der Wohnbereich ist mit alten Holzbalken und Galerie. Das OG hat ein weiteres Bad/WC und einen Schlaf- und Bürobereich.

Beheizt wird das Gebäude mit einem gemauerten Grundofen (Scheitholz) und elektrischen Marmorplatten an den Wänden mit gesondertem Heizstromtarif.

Das Gebäude verfügt über einen Glasfaseranschluß. Als denkmalgeschütztes Objekt kann es förderungswürdig und/oder steuerlich begünstigt sein.

Die großzügige offene Wohnfläche eignet sich auch als Atelier/Werkstatt oder ähnliches.

## Ausstattung

Küche vorhanden, großer Blasebalg als Wohnzimmerstuhl

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Das denkmalgeschützte Wohnhaus befindet sich innerhalb der Gemeinde

Unterreit, sie bildet mit dem Markt Gars am Inn eine Verwaltungsgemeinschaft.

Die Gemeinde Unterreit hat ca. 1750 Einwohner, in Unterreit gibt es einen

Kindergarten, viele Vereine und ganz in der Nähe den Wildfreizeitpark Oberreith

mit Gastronomie und Biergarten. Im Nachbardorf gibt es einen Dorfladen, im

Gewerbegebiet Oberreith steht die „Schmankerlhütte“ wo rund um die Uhr

regionale Produkte und weitere Lebensmittel erworben werden können. Im ca. 5

Km entfernten Gars sind diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, eine

Gärtnerei, ein weiterer Kindergarten, die Grund- und Hauptschule und das

Gymnasium Gars. Eine sehr gute Infrastruktur befindet sich in Haag/Obb. (ca.

15 Km) oder in der Stadt Wasserburg/Inn (ca. 13 Km).

Gars Bahnhof (ca. 3,5 Km) verfügt über einen Regionalbahn-Anschluss, der Zug

pendelt im Stunden-Takt nach Rosenheim oder Mühldorf. Von dort ist die

Weiterfahrt nach München problemlos möglich. Mit dem Auto erreicht man

München in ca. 1 Stunde über die B12 und die A94.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



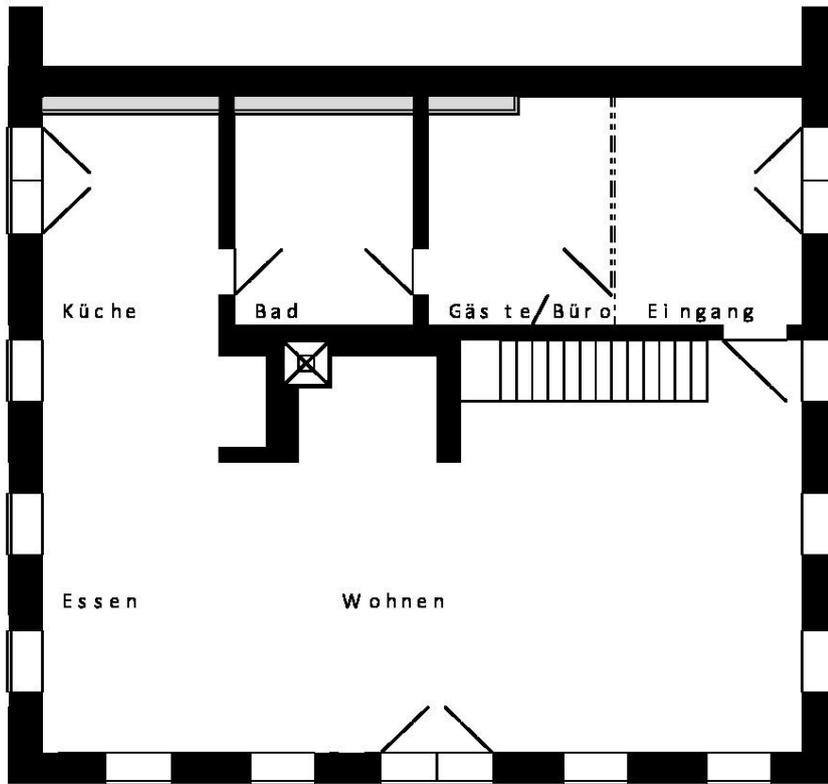
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

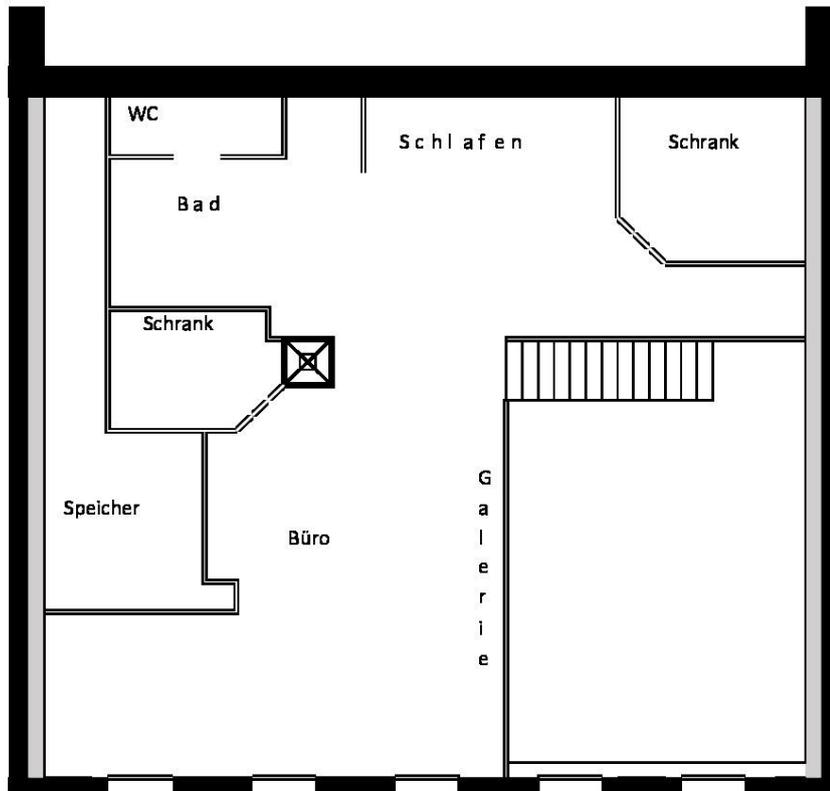


# Exposé - Grundrisse



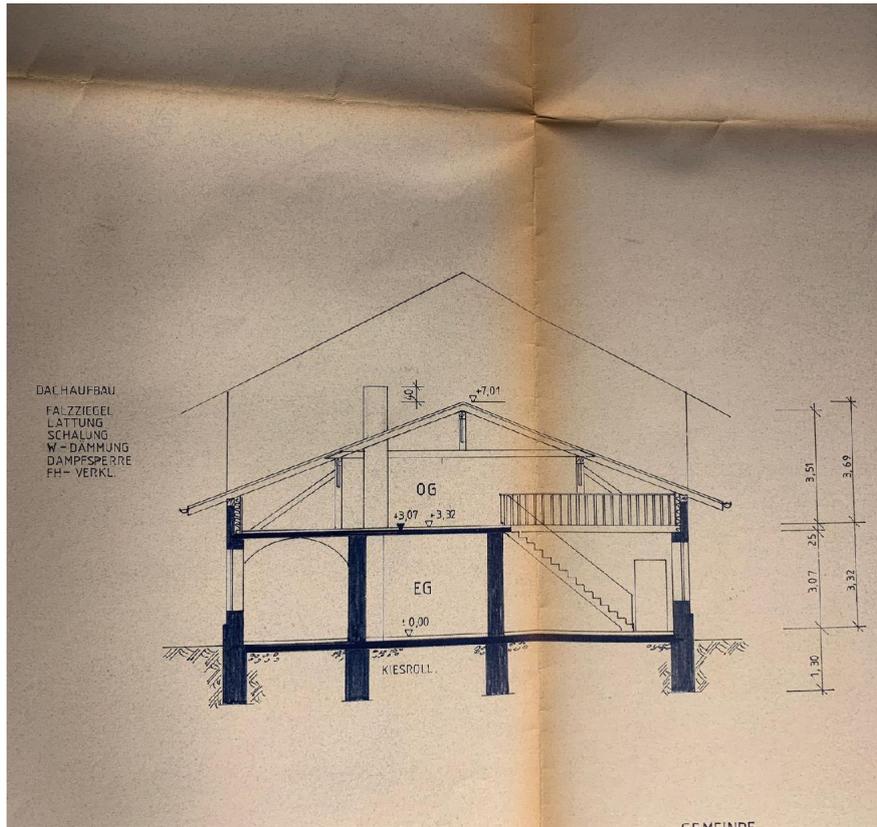
Erdgeschoss  
Innenmaß ca. 13,50 m x 12 m

# Exposé - Grundrisse

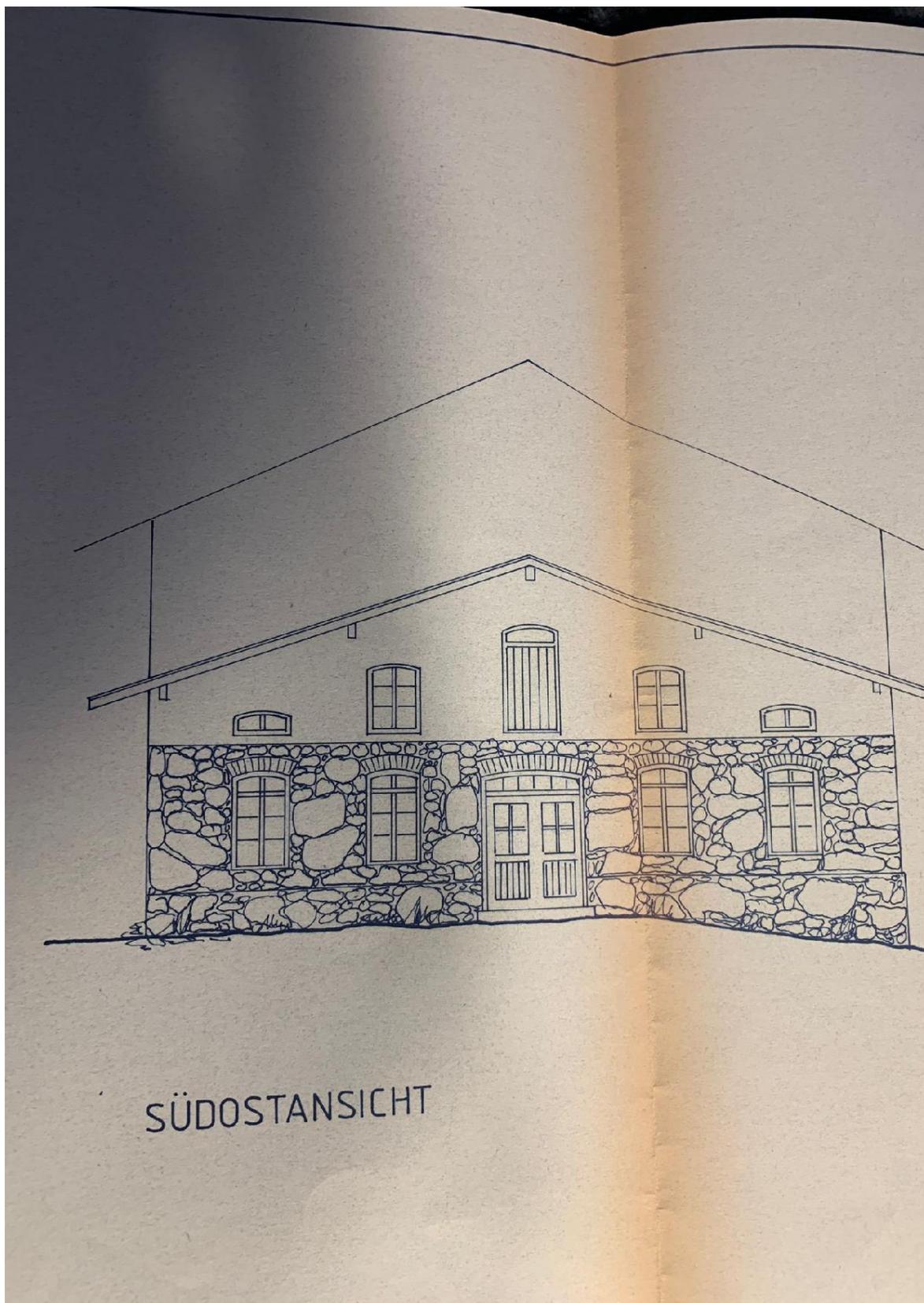


**Obergeschoss**  
Innenmaß ca. 13,50 m x 12 m

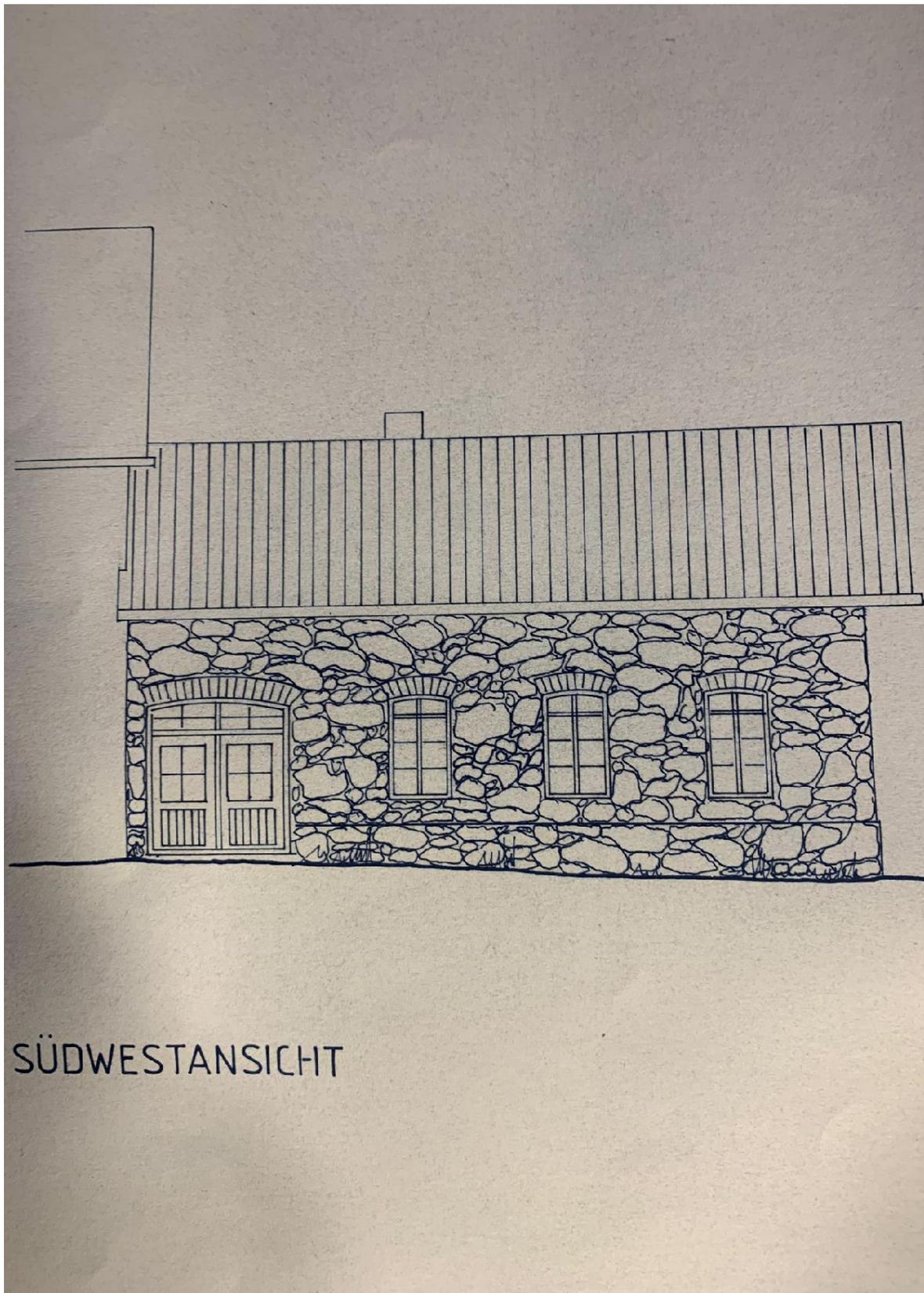
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



SÜDWESTANSICHT