

Exposé

Bauernhaus in Tuntenhausen

**Charaktervolles Anwesen mit vielseitigem
Ausbaupotenzial und flexibler Übergabe**



Objekt-Nr. OM-387168

Bauernhaus

Verkauf: **1.998.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Berger

Unterrain 2
83104 Tuntenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1850	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	507,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	585,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet ländliche Ruhe mit außergewöhnlich viel Raum, Substanz und Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Ensemble eignet sich ideal für Käufer, die ein großzügiges Wohnkonzept verwirklichen möchten – sei es als Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder mit separaten Einheiten.

Die Immobilie wurde laufend gepflegt und bietet zugleich bewusst Raum für individuelle architektonische Weiterentwicklungen.

Dieses liebevoll modernisierte Bauernhaus (Baujahr ca. 1850, letzte Sanierung 2012 und 2021) vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Technik und viel Platz für vielfältige Lebens- und Arbeitsmodelle. Mit knapp 600 m² Wohn-/Nutzfläche und einer großen, vielseitigen Scheune eignet sich die Immobilie perfekt für Mehrgenerationen, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder kreative Nutzung (Atelier, Praxis, Kanzlei). Der gepflegte Garten mit 2.000 qm und altem Baumbestand, Pool (11 × 4,5 m) und zwei Terrassen bietet hohe Lebensqualität. Die nördliche Hauptterrasse sorgt im Sommer für angenehm kühle Aufenthalte. Im Dachgeschoss sind Gauben genehmigungsfähig – so lässt sich zusätzlicher Wohnraum gewinnen.

Ausstattung

Ausbau- und Nutzungspotenzial:

- ehemalige Tenne mit idealer Struktur für eigenständige Wohneinheit
- Dachgeschoss und Obergeschoss mit sehr guter Grundsubstanz für Ausbau / Umstrukturierung
- mehrere getrennte Nutzungsoptionen (z. B. Familie, Gäste, Büro, Atelier)
- hervorragende statische und bauliche Voraussetzungen für Umbaumaßnahmen

Ausstattung des bewohnten Teils:

- Hochwertig saniert, durchdachtes Raumkonzept
- Premiumküche mit Granitarbeitsplatte
- Luxuriöses Masterbad (Wanne, bodengleiche Dusche)
- Offener und geschlossener Kamin, teilweise Fußbodenheizungen, Klinkerböden, Holzbalkendecken
- Voll ausgebautes Dachgeschoss im Haupthaus (weitere Fläche via Gauben möglich)
- Moderne Haustechnik: Pelletheizung (2021), Solarthermie
- Wallbox für E-Auto
- Highspeed-Internet (derzeit via Starlink), ab Q1/2026 via Glasfaser
- Pool 11 × 4,5 m (überdacht) mit neuer, automatischer Pooltechnik
- Drei Stellplätze in der Scheune, vier im Außenbereich.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Nutzungsmöglichkeiten:

- Mehrgenerationenhaus mit klar trennbaren Wohnbereichen
- Wohnen & Arbeiten (Homeoffice, Praxis, Atelier, Kanzlei)
- Gäste-/Einliegerbereiche möglich
- Scheune für Lager, Werkstatt, Atelier oder Eventkonzepte (nach Genehmigung)

Besonderheiten:

- Terrasse nach Norden: sommerlich angenehm, keine Überhitzung
- Keine Alleinlage: Nachbarschaft vorhanden – kurze Wege, soziales Umfeld, Reiterhof direkt gegenüber
- Gauben im DG genehmigungsfähig (zusätzlicher Wohnraum realisierbar).

Übergabe / Bezugsregelung:

Die Übergabe der Immobilie ist flexibel gestaltbar und idealerweise im Zeitraum Ende Juni bis Mitte Juli vorgesehen. Nach Absprache besteht die Möglichkeit, bereits vor der finalen Übergabe mit ersten Umbaumaßnahmen in derzeit nicht genutzten Bereichen (z. B. Obergeschoss / Dachgeschoss) zu beginnen.

Der Kaufpreis spiegelt die Substanz, das Grundstück und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des Anwesens wider. Die Immobilie richtet sich an Käufer, die ein langfristiges, qualitativ hochwertiges Wohn- oder Nutzungskonzept umsetzen möchten.

Ein Teil des Inventars (u. a. Küche, ausgewählte Einbauten und Geräte) kann nach Absprache übernommen werden. Die Inventarübernahme ist optional und wird marktgerecht sowie separat vom Immobilienkaufpreis bewertet, was für Käufer steuerliche Vorteile mit sich bringen kann.

Wir freuen uns auf Anfragen von Interessenten, die das Potenzial dieses besonderen Anwesens erkennen und ein langfristiges Wohn- oder Nutzungskonzept verfolgen.

Gerne ermöglichen eine Besichtigung nach vorheriger Abstimmung.

Privatverkauf, keine Käuferprovision.

Lage

Ruhige, idyllische Lage im Ortsteil Unterrain (83104 Tuntenhausen) – ländlich geprägt, aber nicht abgeschieden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Verkehrsanbindung: Bahnhof ca. 5 Minuten (München-Ost ca. 25 Minuten per Bahn), Rosenheim ca. 15 Minuten mit dem Auto.

Hoher Freizeitwert durch Nähe zu Alpen, Seen und Kulturregionen.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	174,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Hausansicht Südseite

Exposé - Galerie



Terrasse Nordseite



Garten

Exposé - Galerie

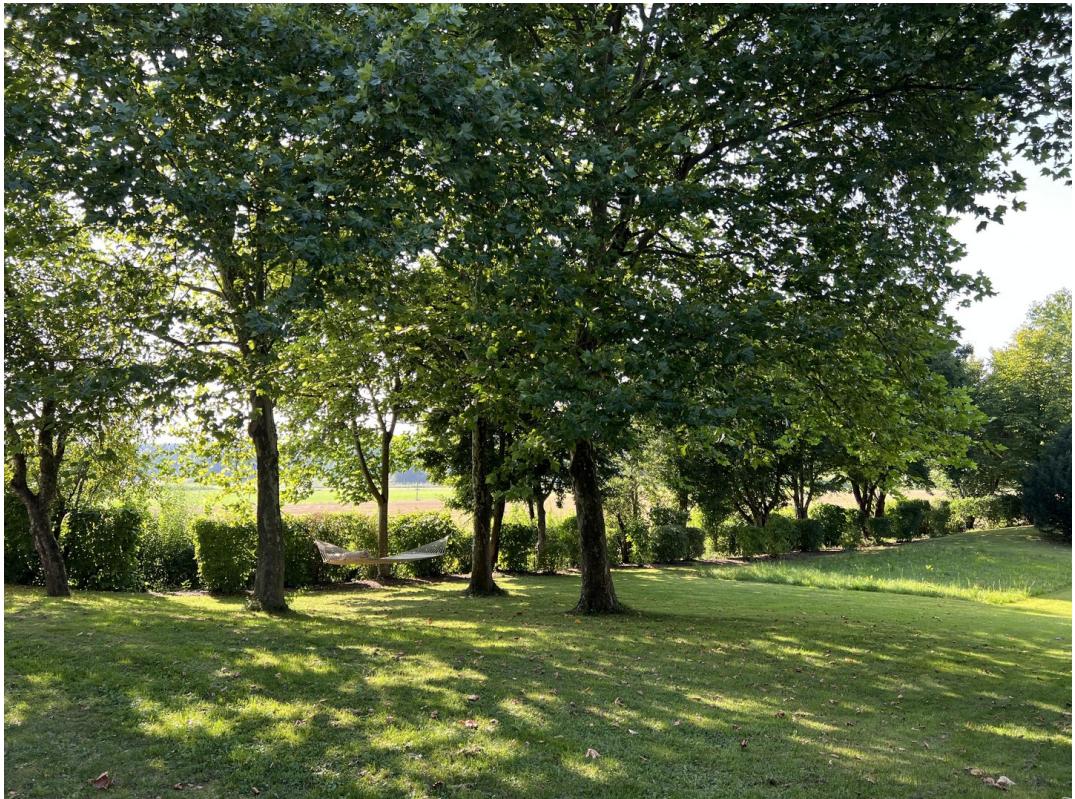


Pool



Ostansicht

Exposé - Galerie



Garten



Hausansicht Südseite

Exposé - Galerie



Garten und Scheune



Garten

Exposé - Galerie



Pool



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Flur

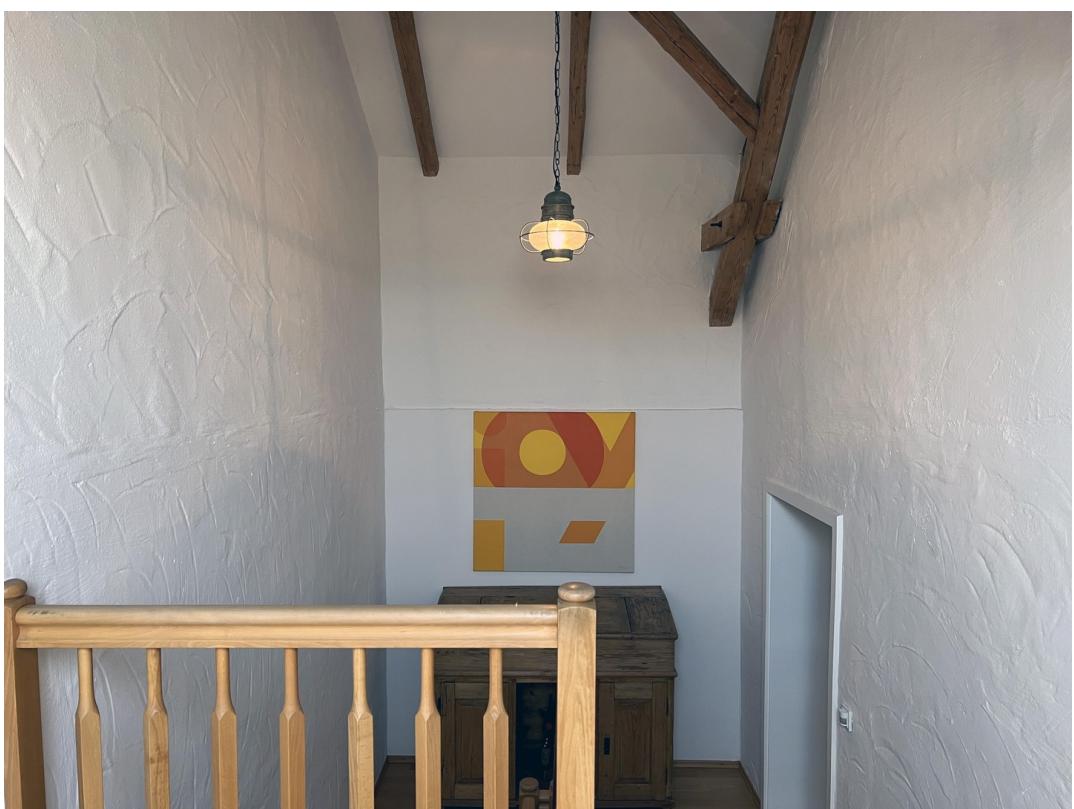


OG

Exposé - Galerie



DG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Scheune



Scheune

Exposé - Grundrisse

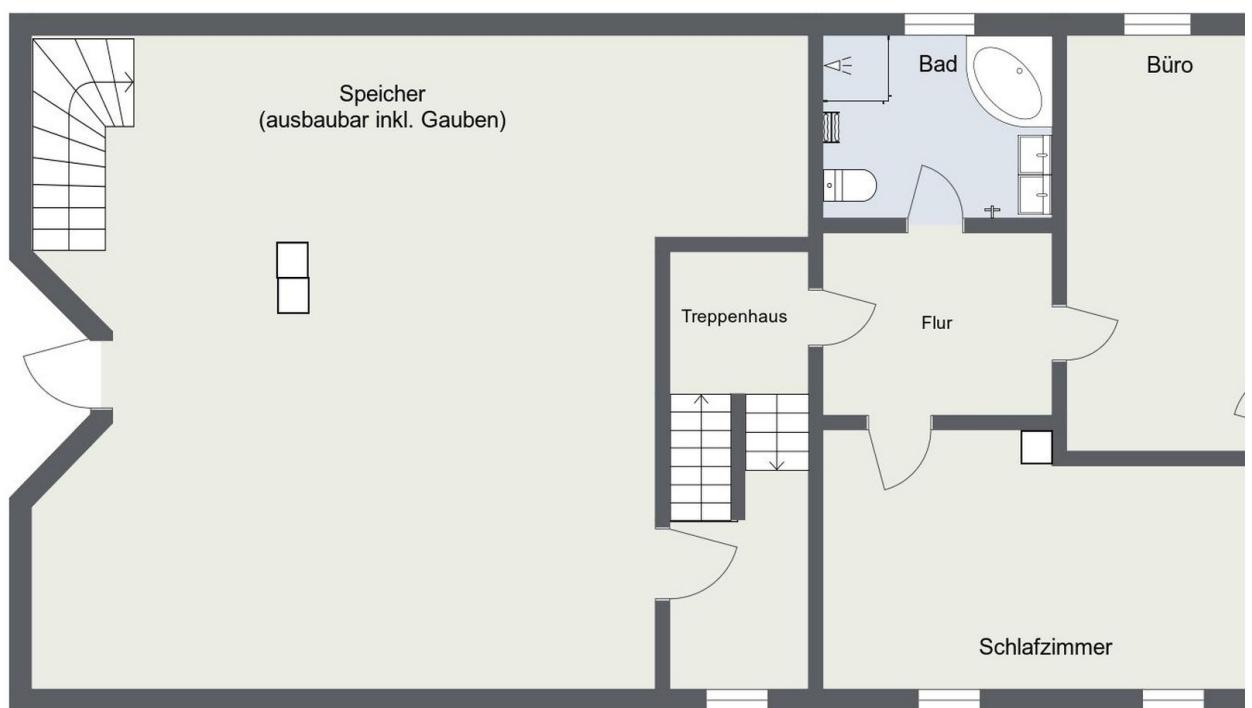


Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG