

# Exposé

## Einfamilienhaus in Vogtareuth

### Einzigartiges Bauernhaus 1482 – Luxus-Sanierung & Erstbezug



Objekt-Nr. **OM-395881**

#### Einfamilienhaus

Vermietung: **2.225 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Mitterer

83569 Vogtareuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1482	Mietsicherheit	6.675 €
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	3
Nebenkosten	400 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Geschichte und Zukunft harmonisch verschmelzen.

Dieses außergewöhnliche, denkmalgeschützte Einfamilienhaus mit Ursprüngen aus dem Jahr 1482 wurde mit hohem Anspruch kernsaniert und steht ab 01.08.2026 zum Bezug nach Sanierung zur Verfügung. Hier vereinen sich historischer Charakter, hochwertige Substanz und moderner Wohnkomfort zu einem einzigartigen Wohnensemble.

Das Haus überzeugt durch zeitgemäße Technik wie Fußbodenheizung, effiziente Wärmepumpe, Highspeed-Internet bis 250.000 Mbit/s sowie einer installierten 11KW Wallbox. Ein stilvoller Kachelofen sorgt in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme, während die sonnige Südterrasse mit Gartenanteil Raum für Erholung im Freien bietet. Ein besonderes Highlight ist der originale Gewölbekeller aus dem Ursprungsbaujahr, der vielseitig nutzbar ist.

Optionale Erweiterungen nach Absprache:

Sollte Interesse an einer Erweiterung der Wohn- oder Nutzfläche bestehen – beispielsweise durch zusätzliche Flächen im Dachstuhl – oder an weiteren Stellplätzen bzw. Lager- und Abstellflächen, können diese nach individueller Absprache hinzugemietet werden. Der gegenüberliegende Stadel aus 1525 mit über 180 m<sup>2</sup> Fläche ist bestens für verschiedene Nutzungen dafür geeignet.

Dieses Haus ist mehr als ein Mietobjekt.

Es ist ein Ort mit Geschichte, Charakter und Zukunft – geschaffen für Menschen, die das Besondere schätzen und modernes Wohnen in außergewöhnlichem Ambiente suchen.

## Ausstattung

- ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 76 m<sup>2</sup> Nutzfläche (DG/Speicher)
- 5 Zimmer (Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro)
- Obergeschoss: Badezimmer mit Dusche, Badewanne & WC
- Erdgeschoss: separates WC
- Hauswirtschaftsraum
- Terrasse: ca. 20 m<sup>2</sup> Südterrasse mit Gartenanteil
- 3 Stellplätze inklusive
- Abstellräume nach Absprache
- Fußbodenheizung im ganzen Haus außer Flur OG
- Zweiglasige Holzfenster (denkmalgerecht)
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Originaler Gewölbekeller (nicht in Wohnfläche)
- inkl. Einbauküche
- Wärmepumpe & neue Elektrik mit FI-Schutz
- Wallbox
- Internet: Highspeed-DSL bis 250.000

- Erstbezug nach Kernsanierung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

- Einzugstermin: 01.08.2026
- Baujahr: 1482
- Denkmalschutz
- Haustiere nach Absprache

## Lage

Die Immobilie liegt in Weikering, einem Ortsteil von Vogtareuth im Landkreis Rosenheim.

- Rosenheim: ca. 13 Min (13 km)
- Wasserburg am Inn: ca. 15 Min (17–20 km)
- München: ca. 55–60 Min über die A8
- Salzburg: ca. 60 Min über die A8

Weikering liegt idyllisch im oberbayerischen Alpenvorland zwischen Rosenheim und Chiemsee und steht für naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Die unmittelbare Umgebung bietet vielfältige Bewegungs- und Freizeitmöglichkeiten: Ein dichtes Netz aus Rad- und Wanderwegen, Wiesen- und Waldlandschaften sowie ruhige Nebenstraßen schaffen ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggen und Outdoor-Aktivitäten direkt vor der Haustür.

Sportlich Aktive profitieren von einem breiten Angebot in der Region mit Sportvereinen, Fußball- und Tennisplätzen sowie modernen Fitness- und Gesundheitsangeboten im nahen Rosenheim. Mehrere Golfanlagen im Chiemsee- und Voralpenland sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der Chiemsee („Bayerisches Meer“) mit Segel-, Surf-, Bade- und Wassersportmöglichkeiten liegt nur ca. 20–25 Minuten entfernt und bietet ganzjährig hohen Freizeitwert.

---

### Bildung & Betreuung

Vogtareuth und die umliegenden Gemeinden verfügen über ein sehr gutes Angebot an Kinderbetreuung und Schulbildung. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort; weiterführende Schulen (Mittelschule, Realschule, Gymnasium) sind in den nahegelegenen Städten Rosenheim und Wasserburg schnell erreichbar. Ergänzt wird dies durch Musik-, Sport- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche in Vereinen und Bildungseinrichtungen der Region.

Die Kombination aus ländlicher Geborgenheit, kurzen Wegen und hochwertiger Bildungsinfrastruktur macht die Lage besonders attraktiv für Familien.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive Weikering



Hauseingang Ost

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen



WZ I

# Exposé - Galerie



WZ II



Küche I

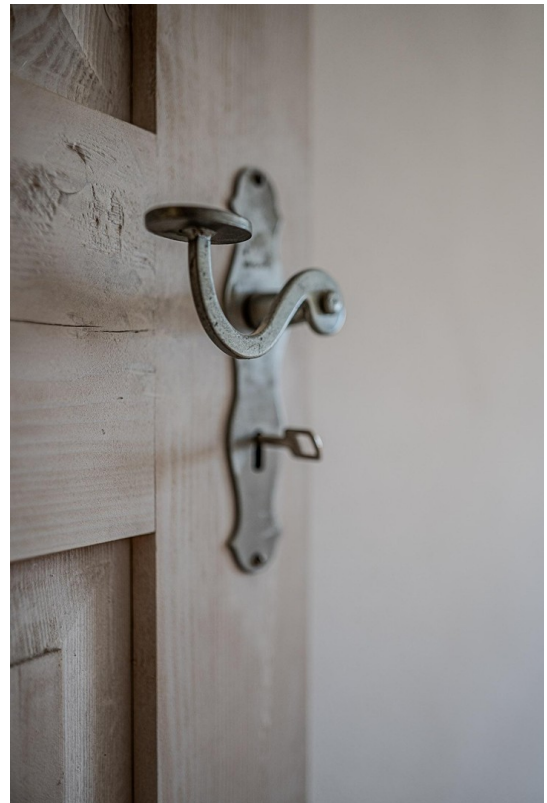
# Exposé - Galerie



Essbereich I



HWR



# Exposé - Galerie



Gewölbekeller



Treppenhaus EG/OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus OG I



Treppenhaus OG II



Treppenhaus OG III

# Exposé - Galerie



Bad OG I



Bad OG II

# Exposé - Galerie



Bad OG III



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

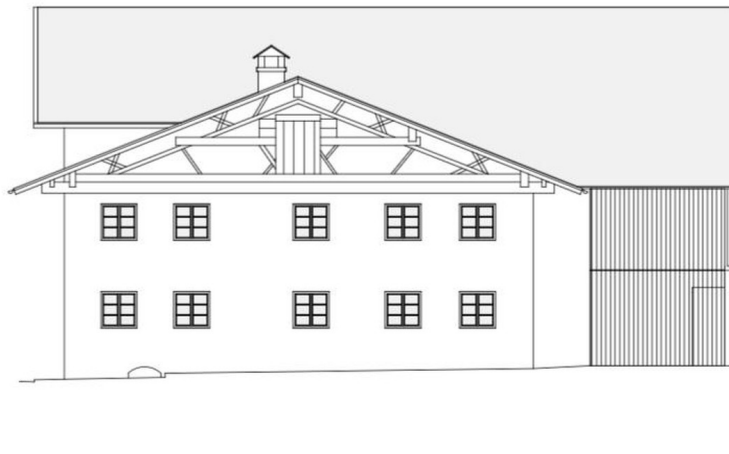


Schlafzimmer



Büro

# Exposé - Galerie



## ANSICHT SÜD

Ansicht Süd



## ANSICHT WEST



## ANSICHT OST

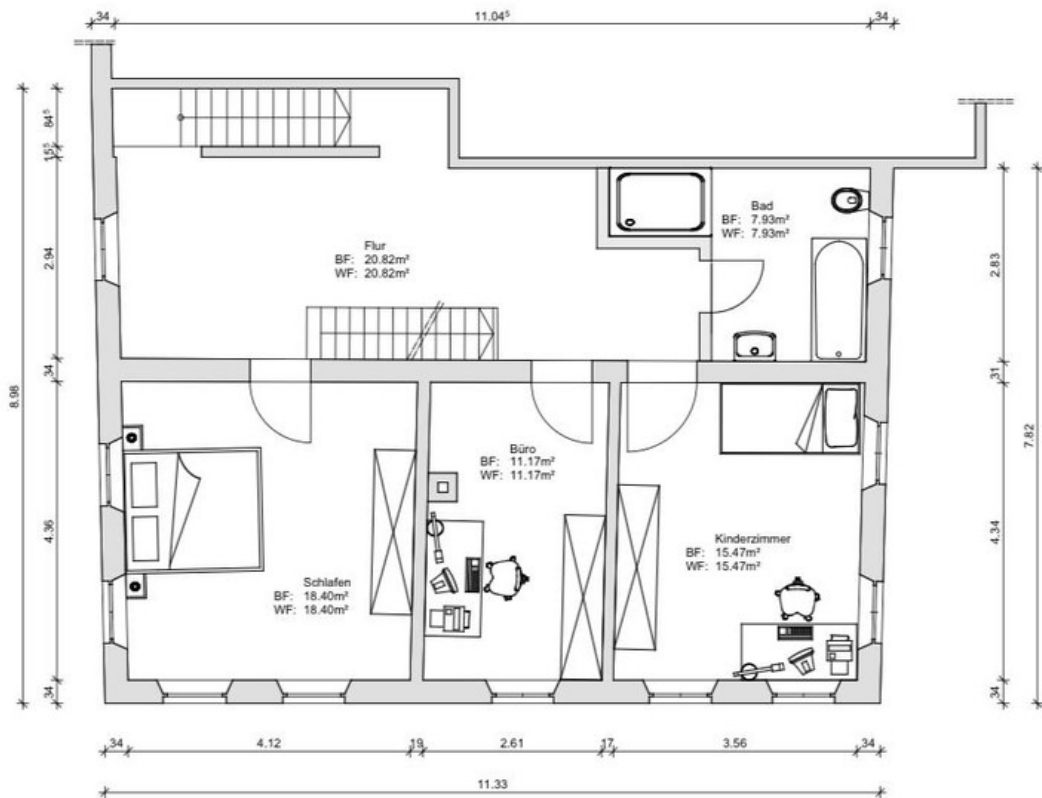
Ansicht West

# Exposé - Galerie



Vogtareuth

# Exposé - Grundrisse



## OBERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

