

Exposé

Bauernhaus in Tuntenhausen

**Außergewöhnliches Anwesen mit Charakter – 600 m²
Raum für Wohnen & Arbeiten auf 3.000 m² Grundstück**



Objekt-Nr. OM-440008

Bauernhaus

Verkauf: **1.790.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Berger
Telefon: 0151 1164859

Unterrain 2
83104 Tuntenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1850	Übernahme	sofort
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

Ein Anwesen wie dieses findet man heute nur noch selten.

Großzügige Flächen, historische Substanz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten schaffen hier Raum für ein neues Lebenskonzept – weit über das klassische Einfamilienhaus hinaus.

Das liebevoll modernisierte Bauernhaus (Baujahr ca. 1850) bietet rund 600 m² Wohn- und Nutzfläche auf einem 3.000 m² großen Grundstück und eignet sich ideal für Menschen, die mehr suchen als ein klassisches Einfamilienhaus. ^[OBJ]

Der aktuell ausgebaute Wohnbereich überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Materialien und eine gelungene Verbindung aus Offenheit und Rückzugsmöglichkeiten. Gleichzeitig stehen weitere Flächen mit einwandfreier baulicher Substanz zur Verfügung, die individuell ausgebaut oder neu strukturiert werden können.

Die große Scheune bietet zusätzlichen Raum für Werkstatt, Atelier oder Lager.

Das Anwesen eignet sich besonders für:

- großzügiges Wohnen mit viel Platzbedarf
- Mehrgenerationenkonzepte
- die Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- Käufer mit individuellen Nutzungsideen

Dieses Anwesen richtet sich insbesondere an Käufer, die bewusst ein großzügiges, charakttervolles Zuhause suchen und sich nicht im klassischen Einfamilienhaussegment wiederfinden.

Ausstattung

- Hochwertig sanierter Wohnbereich mit durchdachtem Grundriss
- Premiumküche mit Granitarbeitsplatte
- Großzügiges Masterbad mit Wanne und bodengleicher Dusche
- Offener und geschlossener Kamin
- Teilweise Fußbodenheizung
- Pelletheizung (2021) und Solarthermie
- Telekom-Glasfaseranschluss ab Herbst 2026 (derzeit Starlink)
- Pool (11 × 4,5 m) mit moderner Technik
- Große Scheune mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss (Gauben genehmigungsfähig)
- Mehrere Stellplätze (Scheune und Außenbereich)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Kaufpreis reflektiert die Größe, Substanz und Besonderheit dieses Anwesens und wurde bewusst marktgerecht angesetzt, um qualifizierten Käufern eine klare Einstiegsmöglichkeit zu bieten.

Das Objekt richtet sich weiterhin an Käufer, die den besonderen Charakter, die Größe und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Anwesens erkennen und wertschätzen.

Die Übergabe kann flexibel und zeitnah erfolgen.

Ein Teil des Inventars (u. a. Küche und ausgewählte Einbauten) kann nach Absprache übernommen werden.

Wenn Sie ein außergewöhnliches Anwesen suchen und die Möglichkeiten dieser Immobilie erkennen, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und ein persönliches Gespräch vor Ort.

Privatverkauf – keine Käuferprovision.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Unterrain (83104 Tuntenhausen) in ruhiger, ländlich geprägter Umgebung – ohne abgeschieden zu sein.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Bahnhof in ca. 5 Minuten Entfernung
- München-Ost in ca. 25 Minuten per Bahn erreichbar
- Rosenheim in ca. 15 Minuten mit dem Auto

Die Lage bietet zudem einen hohen Freizeitwert durch die Nähe zu Alpen, Seen und zahlreichen Erholungsgebieten.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	174,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht Südseite



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Pool

Exposé - Galerie



Südterrasse



Terrasse Nordseite

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten und Scheune



Ausbaupotenzial OG

Exposé - Galerie



Ausbaupotenzial DG



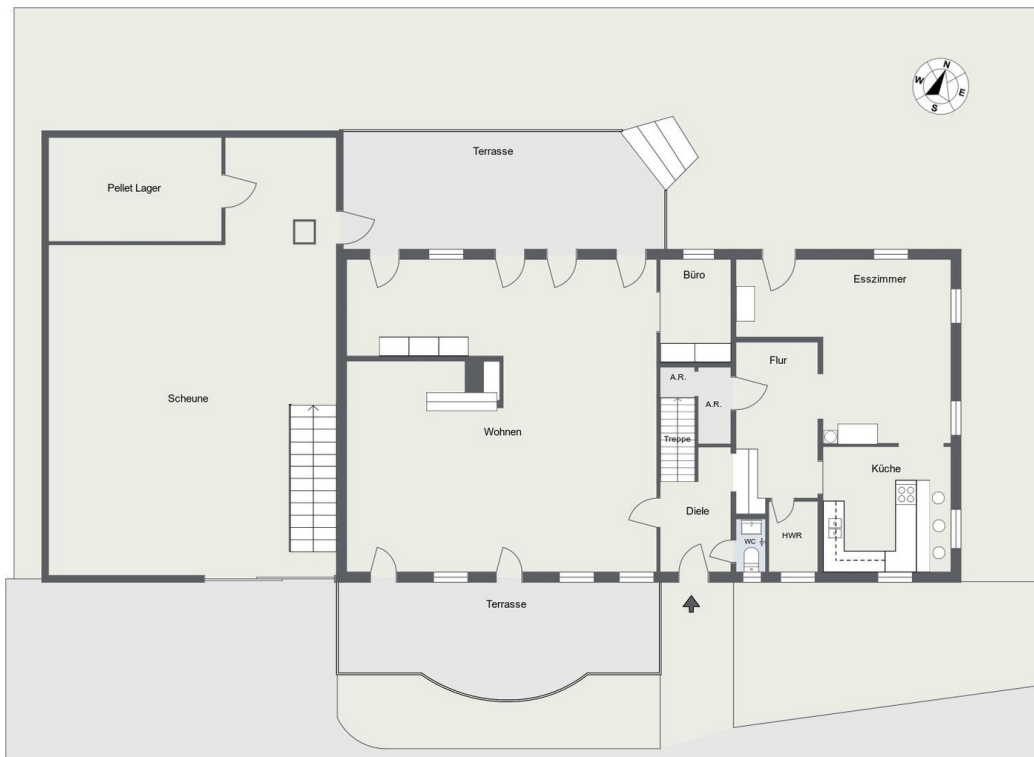
Scheune

Exposé - Galerie



Scheune

Exposé - Grundrisse

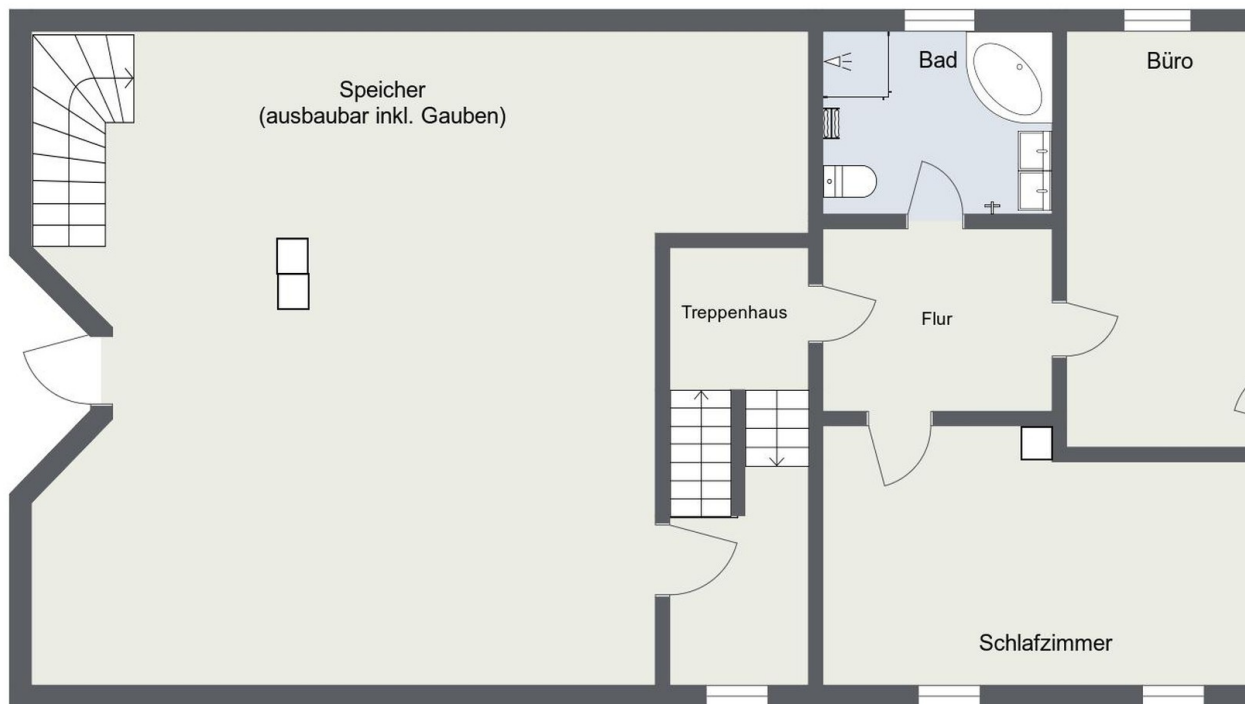


Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG