

Exposé

Einfamilienhaus in Siegsdorf

Ein Anwesen mit Charakter und Seltenheitswert im Chiemgau



Objekt-Nr. **OM-463381**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.599.999 €**

Ansprechpartner:
Fortesa Nebihi

83313 Siegsdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.286,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	238,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	162,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen auf einem außergewöhnlichen Anwesen, das historischen Charme, moderne Wohnqualität und eine einzigartige Naturlage auf beeindruckende Weise vereint. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.286 m², eingebettet in ein ehemaliges Gutsgelände und direkt an der Roten Traun gelegen, erwartet Sie ein Refugium voller Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Das Ensemble umfasst:

- * ein großzügiges Haupthaus mit ca. 180 m² Wohnfläche,
- * einen ausbaufähigen Dachboden mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial,
- * das charmante, derzeit vermietete „Backhäusl“ mit ca. 58 m² Wohnfläche,
- * sowie eine stilvolle Remise mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Historischer Charme trifft moderne Ausstattung

Die Ursprünge des Anwesens reichen bis etwa ins Jahr 1900 zurück. Im Jahr 2015 wurden sowohl das Haupthaus als auch das Backhäusl umfassend und mit großer Liebe zum Detail kernsaniert. Historische Bauelemente wurden sorgfältig erhalten und harmonisch mit moderner Haustechnik sowie hochwertigen Materialien kombiniert.

Das Ergebnis ist ein Wohnambiente, das den Charakter vergangener Zeiten bewahrt und gleichzeitig höchsten Ansprüchen an Komfort und Wohnqualität gerecht wird.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Die geschmackvoll gestaltete Remise ergänzt das Anwesen ideal. Ob Atelier, Werkstatt, Garage, Lagerfläche oder Hobbyraum – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Besonders attraktiv ist der teilweise ausgebaute Dachraum, der sich hervorragend als Spielzimmer, Jugendbereich oder Partyraum eignet.

Ein liebevoll angelegter Freilauf für Enten und Hühner fügt sich harmonisch in die Gartenlandschaft ein und unterstreicht den besonderen Landhauscharakter des Anwesens.

Gartenparadies direkt an der Roten Traun

Ein besonderes Highlight ist die außergewöhnlich schön gestaltete Außenanlage. Mehrere Terrassen, ein gepflegter Bauerngarten, üppige Bepflanzung sowie alter Baumbestand schaffen eine Atmosphäre von Ruhe und Geborgenheit.

Der Außenpool und der Whirlpool laden an warmen Sommertagen zum Entspannen ein und machen das Grundstück zu einer privaten Wohlfühl-Oase. Die unmittelbare Lage an der Roten Traun bietet zudem einen unverbaubaren Blick ins Grüne und ein einzigartiges Naturerlebnis direkt vor der Haustür.

Für Menschen, die das Besondere suchen

Dieses Anwesen eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, Naturliebhaber, Tierfreunde oder als Mehrgenerationendomizil. Die zusätzliche Mieteinnahme durch das Backhäusl eröffnet attraktive wirtschaftliche Perspektiven und macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt.

Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben – eingebettet in Natur, Geschichte und Lebensqualität.

Ausstattung

Wohngebäude & Nebengebäude

- * Historisches Anwesen auf ehemaligem Gutsgelände

- * Baujahr ca. 1900
- * Umfassende Kernsanierung von Hauptgebäude und Backhäusl im Jahr 2015
- * Haupthaus mit ca. 180 m² Wohnfläche
- * Ausbaufähiger Dachboden mit zusätzlichem Potenzial
- * Vermietetes Backhäusl mit ca. 58 m² Wohnfläche
- * Stilvolle Remise mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- * Teilweise ausgebauter Dachraum in der Remise

Grundstück & Außenanlagen

- * Großzügiges Grundstück mit ca. 2.286 m²
- * Direkte Lage an der Roten Traun
- * Liebevoll angelegte Gartenlandschaft
- * Mehrere Sonnenterrassen
- * Bauerngarten mit vielfältigem Pflanzenbestand
- * Alter, gewachsener Baumbestand
- * Außenpool
- * Whirlpool
- * Freilauf für Enten und Hühner

Ausstattung & Komfort

- * Hochwertige Materialien und Ausstattung
- * Historische Bauelemente liebevoll erhalten
- * Moderne Haustechnik
- * Helle und großzügige Wohnräume
- * Individuelle Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Hobby
- * Hohe Privatsphäre durch großzügiges Grundstück

Nutzungsmöglichkeiten

- * Ideal als Familienwohnsitz
- * Mehrgenerationenwohnen möglich
- * Kombination aus Eigennutzung und Mieteinnahmen
- * Geeignet für Tierhaltung
- * Perfekt für Naturliebhaber und Ruhesuchende
- * Atelier-, Werkstatt- oder Hobbyflächen vorhanden

Besonderheiten

- * Einzigartige Kombination aus historischem Ambiente und modernem Wohnkomfort
- * Seltene Wasserlage direkt an der Roten Traun
- * Repräsentatives Anwesen mit besonderem Charakter

* Hoher Freizeit- und Erholungswert auf dem eigenen Grundstück

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Das Anwesen befindet sich in idyllischer und naturnaher Lage in einer gewachsenen Wohnumgebung direkt an der Roten Traun. Umgeben von Wiesen, altem Baumbestand und weitläufigen Grünflächen genießen Sie hier ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Die direkte Nähe zum Fluss verleiht dem Grundstück einen ganz besonderen Charakter und schafft eine einzigartige Verbindung zur Natur. Ob entspannte Spaziergänge, Radtouren oder einfach das Genießen der reizvollen Landschaft – die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustür.

Trotz der ruhigen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Die Region zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, ihre attraktive Naturkulisse sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus. Seen, Berge und vielfältige Sportangebote machen die Umgebung zu einem beliebten Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die das Besondere suchen.

Hier verbindet sich ländliche Idylle mit modernem Komfort – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

