

FREUDE AM WOHNEN IDEEN FÜR VERÄNDERUNGEN BLICKE AUF SCHÖNES

WOHN(T)RÄUME

DAS KLEINE UND FEINE IMMOBILIENMAGAZIN

IM PLUSTM
Immobilien

DIESES HAUS WIRD SIE
BEGEISTERN

TRETEN SIE EIN

ECKDATEN

Im Folgenden sind die wichtigsten Eckdaten des Hauses für Sie zusammengefasst:

Objektart	■	Freistehendes Einfamilienhaus mit Gästehaus
Baujahr	■	1793, 1906, 1965, 2010
Zimmer / Räume	■	11
Wohnfläche	■	ca. 584 m ²
Grundstück	■	ca. 4.100 m ² ; weitere 27.000 m ² Nutzgrund können hinzu erworben werden, z. B. für Pferdehaltung.
Zustand	■	neuwertiger Zustand
Bezugstermin	■	nach Vereinbarung
Garage	■	2 Garagen / 2 Stellplätze
Einbauküche vorhanden	■	ja, 2 inklusive
Heizungsart	■	Erdwärmepumpe
Kellerräume	■	3
Balkone	■	2
Lage	■	sonnig, ruhig, grün, schön
Nachbarschaft	■	gediegen, freundlich, solide, ruhig
Einkaufsmöglichkeiten	■	5 Autominuten
Kaufpreis	■	Auf Anfrage
Käuferprovision	■	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.



WOHNEN IN ROSENHEIM im schönen Oberbayern

Alpenvorland

Rosenheim, Bad Aibling, Traunstein und Wasserburg, um nur einige bekannte Orte zu nennen, gehören zu den Anziehungspunkten für Urlauber und Geschäftsleute aus ganz Deutschland. Diese Mittelzentren verfügen über genügend Infrastruktur um sorgenfrei leben zu können.

Naturbelassenheit

Die umliegenden Berge, die glasklaren Seen, die natürlichen Bäche und die bewirtschafteten Wiesen prägen nicht nur die Landschaft sondern auch die lebenswerten Menschen.

Tradition

Tradition heißt: Am Leben teilnehmen. Viele kleinere Feste und Aktivitäten finden das ganze Jahr über in dieser Gegend statt. Ob Sie Flohmärkte lieben, oder lieber in einem zünftigen Festzelt feiern ist Geschmackssache. Gelegenheiten hierfür finden Sie eine ganze Reihe.

Seen und Berge

Im Chiemgau gibt es rund 250 Seen. Vom Bayrischen Meer, dem Chiemsee, über den Tegernsee oder den Simssee. Jeder dieser Seen bietet wunderbare Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.



Vogtareuth

Das Freizeitangebot ist aufgrund der nahen Lage zu verschiedenen Seen und zu den Bergen recht groß. Vogtareuth - Schönheit am Inn, südliches Flair, viel Atmosphäre, Brauchtum und bayerische Lebensart. Ein Ortsbild wie im Bilderbuch, umgeben von den malerischen Bergen des Voralpenlandes, dem „bayerischen Meer“ im Chiemgau, den Uferauen von Mangfall und Inn, im kulturellen Zentrum des Städtedreiecks München-Salzburg-Innsbruck. So lässt sich diese Gegend am besten beschreiben.



Ob zum Wandern in die Berge, zum Baden an die vielen Seen der Umgebung oder zum Bummeln in die Stadt. Das nahe gelegene Rosenheim bietet unzählige Möglichkeiten, die Seele richtig baumeln zu lassen. Auch Brauchtum und Tradition werden hier unverfälscht gelebt in Trachten- und Schützenvereinen, in Chören oder bei den heimischen Blaskapellen.



Verkehrsanbindung

Sie erreichen Rosenheim in gut 10-13 Minuten. Die Autobahn A8 nach München und Salzburg in weniger als 16 Autominuten. Zum Flughafen nach München sind es ca. 60 Minuten. Vom Rosenheimer Bahnhof fahren im 20 Minutentakt Züge nach München oder Salzburg.

LÄNDLICH - RUHIG - SONNIG

Nah der Stadt



Das Haus liegt ca. 8 km nördlich von Stephanskirchen und Rosenheim.

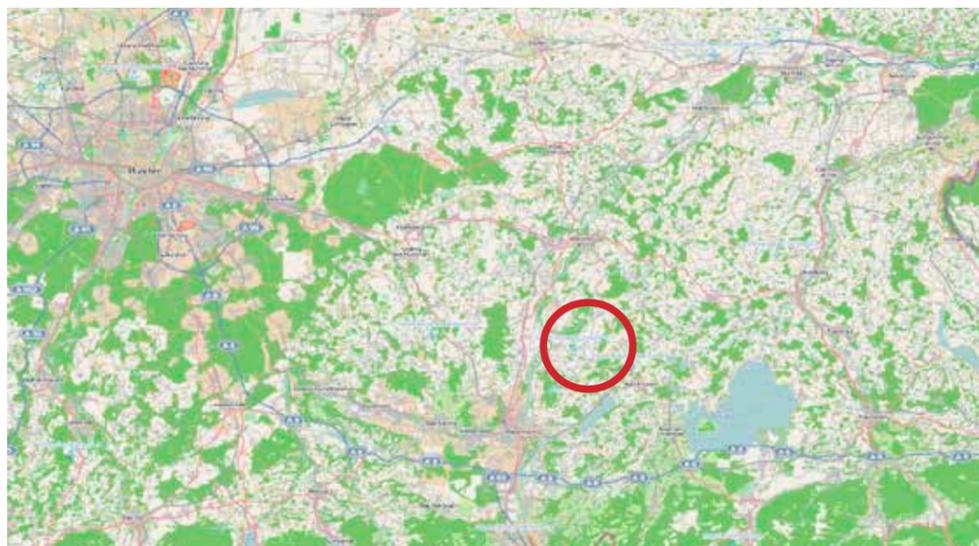
Der Ort zählt heute knapp über 3.000 Einwohner und ist aufgrund der geringen Entfernung zu Rosenheim

und Wasserburg ein beliebter Wohnort in der Region.

Geprägt wird das bayerische Dorf allerdings durch sein Krankenhaus, das in aller Welt einen guten Ruf besitzt. So kommen Patienten

aus fast aller Welt, vorzugsweise aus dem arabischen Raum.

Auch sind zum Beispiel in der näheren Umgebung 5 Gymnasien vorhanden und bequem erreichbar.



Freizeitangebote

Zahlreiche Freizeiteinrichtungen, wie zum Beispiel Tennis- und Sportplätze und große Baggerseen laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Selbstverständlich darf man für Naturliebhaber die kurzen Wege in die nahe liegende Bergwelt nicht vergessen.

Das beliebte Wendelstein/Sudelfeldgebiet, das Hocheck in Oberaudorf und der bekannte Samerberg sind nur einen Katzensprung entfernt und dort kann man im Sommer wie im Winter sämtliche Freizeitmöglichkeiten genießen, wie z.B.

- Wandern
- Schwimmen
- Radfahren
- Mountain-Biken
- Skifahren
- Langlaufen
- Drachenfliegen
- Gleitschirmfliegen

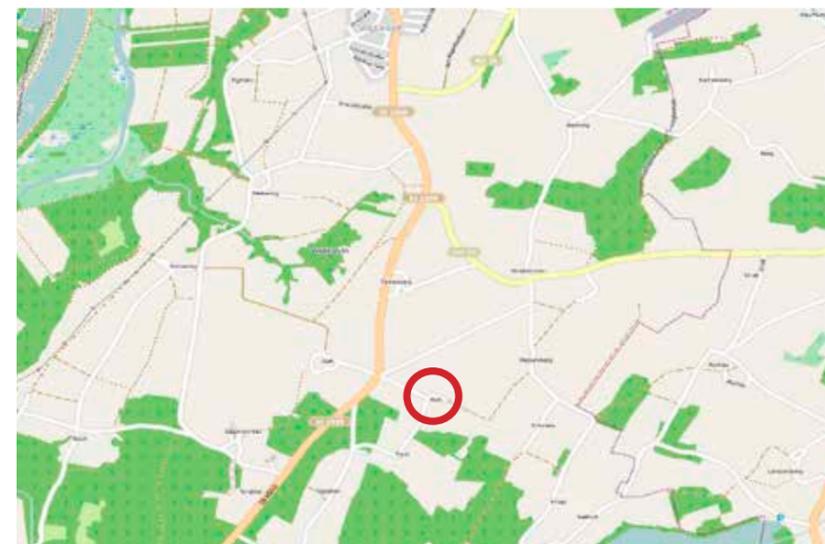
um nur einige Beispiele zu nennen. Selbst die Berge im nahen Tirol sind von hier aus in ca. 30 Minuten erreichbar.

LEBEN OHNE KOMPROMISSE

Die Wohnlage

Aufgrund der wirtschaftlichen Stärke ist Vogtareuth ein kleiner aber feiner Wohnort mit vielen Facetten. Der Dorfkern beinhaltet einige Geschäfte für den täglichen Bedarf. So sind auch ein Supermarkt und mehrere weitere Geschäfte in Vogtareuth vorhanden.

In ca. 3 km Entfernung sind zwei Kindergärten und eine Grundschule zu finden. Mehrere weiterführenden Schulen befinden sich im nahegelegenen Rosenheim und in



Wasserburg. Große Geschäfte, Restaurants, Ärzte, alle Banken und viele Unternehmen finden Sie ebenfalls in Rosenheim mit seinen knapp 60.000 Einwohnern. Zudem verfügt Rosenheim über eine wunderschöne Fußgängerzone.

Das Haus befindet sich in einem kleinen Ortsteil von Vogtareuth, ca. 3 km südlich von Vogtareuth, umgeben von Wiesen, Wäldern und Feldern.

Die Lage ist ruhig und enorm sonnig. Vom Grundstück aus haben Sie einen wunderschönen Weitblick in

die Umgebung auf Dörfer, Kirchen und Wege. Klasse!

Radfahren, Spaziergehen, mit dem Hunde laufen, das ist hier alles unkompliziert möglich. In diesem kleinen Weiler können Ihre Kinder ungestört und behütet spielen.



Einzigartig, selten, traditionell, individuell...
Es gibt viele Bezeichnungen für dieses schöne Haus, aber diese Bezeichnungen sind wohl die „zutreffendsten“.

EIN HAUS WIE EIN TRAUM

Aus einem alten und fast verlassenen Bauernhof wurde ein Schmuckstück der besonderen Art. So entstanden ungewöhnliche Raumkonzepte, die sich optimal an Ihre jeweiligen Bedürfnisse anpassen lassen.

Das ehemalige Wohnhaus, und der Stall wurden 2009 innen komplett entkernt und auf Rohbauniveau zurück gesetzt. Im Stall und in der Tenne wurde die Bodenplatte erneuert.

Kommunikation und Rückzug, Gastlichkeit und Zweisamkeit, Agilität und Entspannung, Arbeit und Ruhe:

Beim Dach wurde fast alles erneuert und die Außenmauern sowie die Fenster sind ebenfalls neu. So wurde aus einem alten Bauernhaus ein modernes und zeitgemäßes Anwesen nach neusten Energievorgaben.

In unserem Haus sind das keine Gegensätze sondern harmonisch verbundene Kontrapunkte eines erfolgreich geplanten Wohnkonzeptes unserer Zeit.

Aber auch auf die Optik und das „Wohlfühlklima“ wurde viel Wert gelegt. So wurden die Wohnräume mit organischem Lehmputz versehen und viel altes Holz beim Innenausbau verwendet. Dies ist nicht nur für das Auge ein Genuss, sondern auch Ihr Körper wird sich in diesem Haus spürbar wohler fühlen. Dieses Exposé kann Ihnen nur einen kleinen Überblick über dieses wunderbare Haus vermitteln. Zu vielfältig sind die Eindrücke und das Gefühl, das dieses Haus ausstrahlt.

Zur Historie:
 Aus Alt wird Neu. Generationen wechseln. So auch hier.



Teil des Wohnzimmers mit Kamin



Hell und freundlich der Zugang zur Küche



Der Essplatz - der Mittelpunkt des Hauses



Platz für Musik - Wohnbereich mit über 68 m²



Küchenimpressionen



LEBEN WIE SIE ES WOLLEN

Allein der Eingangsbereich bringt schon viele Menschen zum Staunen. Bevor Sie das Haus betreten, werden Sie von der einzigartigen Eingangstür begeistert sein. Mit viel Handarbeit und fachlichem Geschick

wurde aus einer alten Türe eine elegante Eingangstür mit moderner Technik zum Verlieben. Die bayrische Heimat und die Wurzeln der Bewohner sind nicht zu übersehen. Viel Holz wurde im Innenbereich liebevoll verbaut. Jedoch mit einer

entsprechenden Leichtigkeit und Natürlichkeit, so dass es weder drückend noch schwer wirkt. Aufgrund der vielen Fenster und Türen, teils meterhoch, genießen Sie von früh bis spät die herrliche Sonne.



OFFEN UND GEMÜTLICH

Die Küche. Ein Herzstück von vielen. Allein dieser Bereich ist über 60m² groß. Wer gerne zu Hause empfängt wird diesen Raum lieben. Mittig und zentral ist ein Arbeitsblock vorhanden, der sich bestens für den

Stehempfang mit den ersten Häppchen anbietet. Am eigentlichen Esstisch können sicher bis zu 16 Gäste und Familienmitglieder bequem Platz finden. Die Einbauküche ist natürlich modern und verfügt über

einen sehr schönen und hochwertigen Gas-Elektro-Herd. Die beiden Säulen im Raum wirken elegant. Ein Kachelofen wärmt bei Bedarf zusätzlich den Raum. Der Übergang zum Wohnbereich ist offen.

MATERIALIEN DIE BEGEISTERN



Viel Wert wurde beim Bau auf die verwendeten Baumaterialien und einen ökologischen Aspekt gelegt. **Fenster für ein Lebenlang, Balkon für die Ewigkeit und Fliesen aus der Vergangenheit.**

So könnte die Auswahl der Materialien dargestellt werden.

Die Fenster sind aus Lärche, die Bodenbeläge wurden aus massiven (28mm) Eichendielen gefertigt und mit Holzwolle gedämmt.

Die Fliesen in der Küche und im Eingangsbereich sind aus Jura-Natursteinen. Natürlich sind alle Böden mit einer angenehmen und energiesparenden Fussbodenheizung versehen.

Die Zwischendecke von Wohnzimmer und Galerie wurde aus altem Holz nach gebaut. Es wurde weitestgehend auf Schrauben und Eisenteile verzichtet.

In den Bädern wurden die Fliesen aus Frankreich importiert und sind u.a. der Pariser Metro nachempfunden.

Im Kinderbad und in der Toilette im Erdgeschoss sind am Boden Zementfliesen verbaut. Dies entspricht auch der typischen Art Anfang des 20sten Jahrhunderts. In der Stube sind alte Fichtenbretter mit über 30 mm Stärke verlegt. Diese Fichtenbretter stammen aus einer alten Tenne, wurden getrocknet, gehobelt und geschliffen.



Zugang zum Hauptbad

Alle Türen sind aus massiver Eiche mit Beschlägen aus einer Kunstschmiede



Ökologischer Lehmputz erzeugt ein wunderbares Raumklima



Ankleidezimmer mit Einbauschränken



**DIE NATUR ATMEN -
DIE SICHT GENIESSEN**



Teile der großen Galerie



Ausschnitt einer Dusche



MIT VIEL LIEBE ZUM DETAIL

Im Obergeschoss setzt sich die großzügige und freundliche Raumaufteilung fort. Sie gelangen vom Wohnbereich über eine elegante Treppe in die Bibliothek. Ein wunderschöner Raum mit vielen Fenstern. Offen, hell und luftig. Über eine Brücke gelangen Sie in den Schlafbereich. Natürlich haben Sie auch Zugang vom Treppenhaus in die obere Etage. Dieser Bereich verfügt über fünf Zimmer mit zwei Bädern. Zwei der Zimmer haben die Besonderheit,

dass sie über eine große Empore verfügen. So sind diese Räume die derzeit als Kinderzimmer genutzt werden fast doppelt so groß und bieten Ihren Kindern sowohl einen tollen Spielplatz als auch einen Rückzugsbereich. Weiter gelangen Sie über ein hochwertig ausgestattetes Ankleidezimmer zum Elternschlafzimmer. Diese vom Schreiner angefertigten Schränke verfügen über enormen und geschickt aufgeteilten Platz. Zusätzlich ist ein Wäscheabwurf vorhanden. Licht

und vor allem Luft erhalten Sie durch den umlaufenden Balkon der vom Schlaf- und Ankleidezimmer aus begehbar ist.

Das Badezimmer ist vom Schlafzimmer durch eine beeindruckende Tür erreichbar. Ausgestattet mit abgetrenntem Duschbereich bietet Ihnen das Bad jeglichen Komfort.

Übrigens: Auch die Kinder verfügen über ein hochwertig ausgestattetes Bad mit Badewanne und Dusche.



Teil des Gäste-WC's



Die Garderobe mit eleganten Einbauschränken



Nicht nur eine Garderobe. Sondern ein Raum mit hochwertigen und praktischen Einbauschränken. In der angrenzenden Stube können Sie ungestört etwas besprechen oder auch musizieren. Denn auch dieser Raum verfügt über einen weiteren Kachelofen, der für ein angenehmes Raumklima sorgt. Auch hier sind die verbauten Materialien mit Liebe und Geschmack ausgesucht worden. Sie werden begeistert sein!



Eine Stube mit Kachelofen

WÄRME UND BEHAGLICHKEIT UMWELTFREUNDLICH

Noch einige Worte zur Technik.

Das Haus wird über eine kostengünstige und sparsame Flächenkollektoren-Wärmepumpe beheizt. Dadurch sind alle Fußböden des gesamten Hauses immer angenehm warm. Durch diese Energieversorgung kann das Haus mit ca. 1.600 bis 1.900 Euro Heizkosten pro Jahr betrieben werden.

Es gibt Netzfreischalter für alle Schlafzimmer, alle Räume verfügen über einen TV - und Internetanschluss (6.000 DSL oder LTE). Zur Zeitersparnis ist auch eine zentrale Staubsaugeranlage vorhanden. Ebenso ein Wäscheabwurf. Es gibt eine Vorbereitung für eine Solaranlage und Leerrohre im Hofbereich für weitere Lichter und Lampen für den Außenbereich.



Blick von oben in den Wohnbereich



Gästebad mit Dusche und Wanne

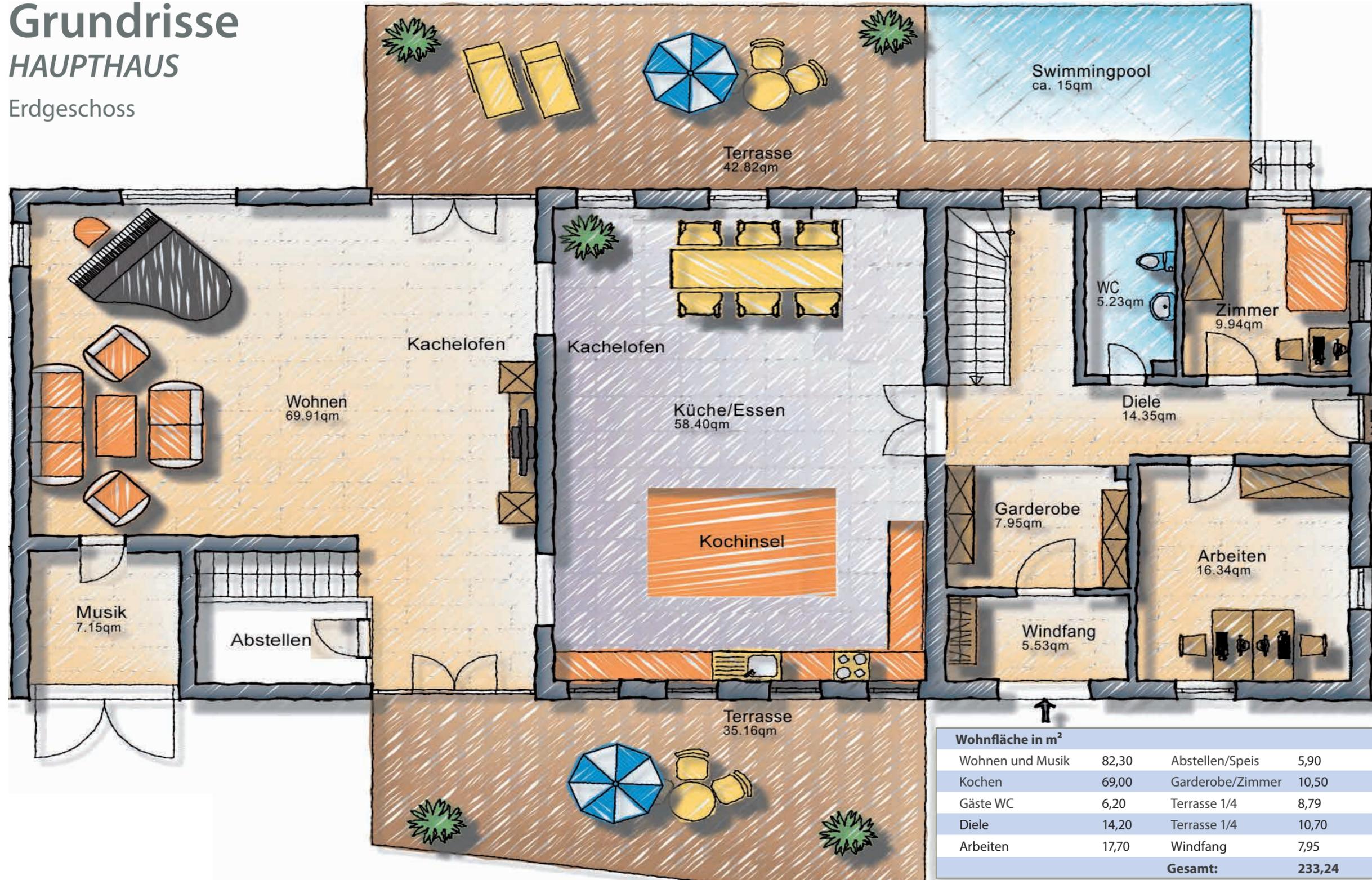
DAS GÄSTEHAUS

Allein mit dem Gästehaus ließe sich ein ganzes Exposé befüllen. Es verfügt über ca. 65 m² Wohnfläche mit 2 Schlafzimmern, einer eigenen Küche und einem eleganten Bad mit Wanne und Dusche. Die Räume sind mit hellem Parkett belegt. Die Gestaltung und die Architektur, mit den großen Fensterflächen wurden dem Haupthaus sehr nahe nachempfunden. Das visuelle Highlight ist die Brücke über dem Wohnbereich.



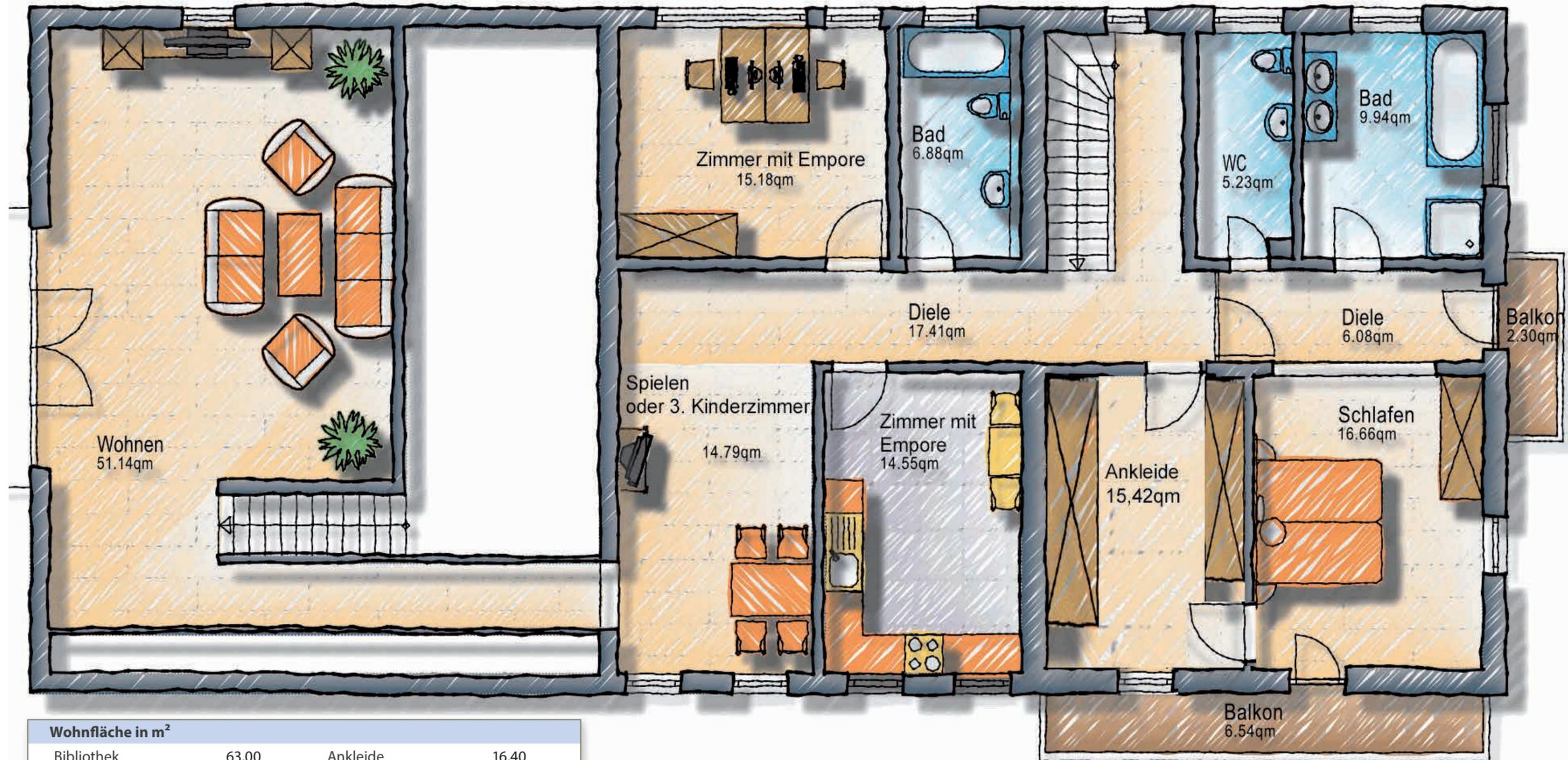
Grundrisse HAUPTHAUS

Erdgeschoss



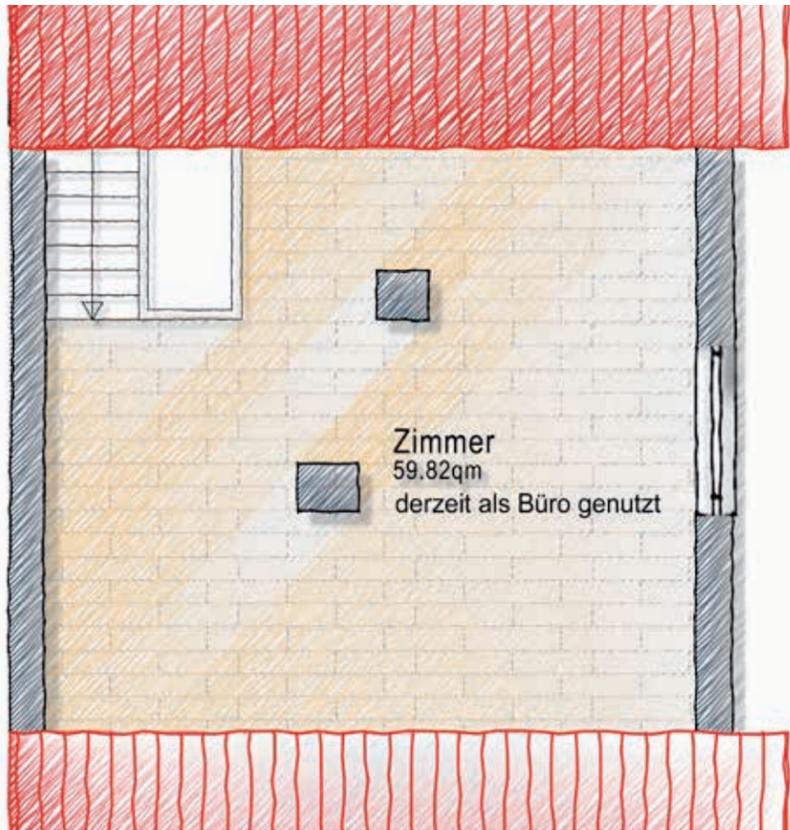
HAUPTHAUS

Obergeschoss



Die eingezeichneten Ausstattungen entsprechen nicht der Realität.

Wohnfläche in m ²			
Bibliothek	63,00	Ankleide	16,40
3. Zimmer	27,00	Schlafen	25,00
Kind 1	22,52	Elternbad verbunden	17,20
Kind 2	23,41	Kinderbad	8,00
Diele	8,50	Balkone 1/2	4,42
Gesamt:			215,45

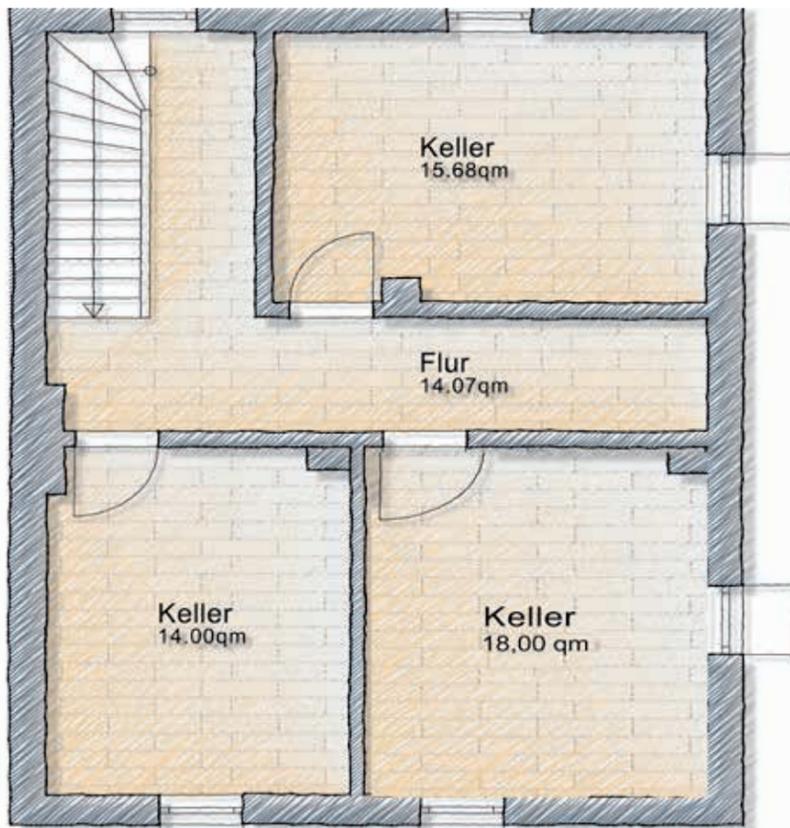


HAUPTHAUS Dachgeschoss

Auch das Dachgeschoss ist vollständig nach dem Stil des Hauses ausgebaut. Derzeit dient es als Büro.

Durchaus zu empfehlen, ist die Installation von 2-4 schönen Dachflächenfenstern.

Wohnfläche in	m ²
Büro	59,82
Diele	1,82
Gesamt	61,64

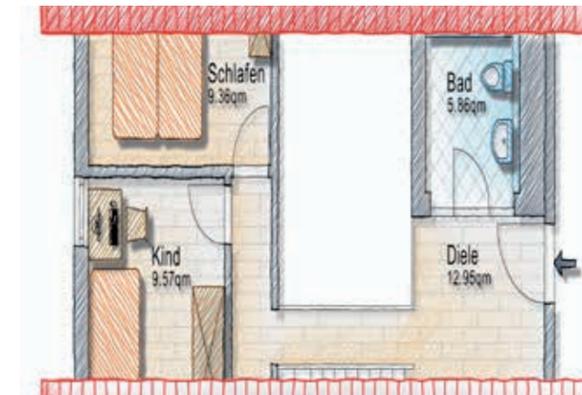


HAUPTHAUS Keller

Der Keller bietet Platz für die Technik und für diverse Dinge des täglichen Bedarfs. So sind hier Schuhe, Rucksäcke oder Winterkleidung, aber auch haltbare Nahrungsmittel trocken untergebracht. Ein Raum dient der Technik und der dritte Raum ist für die Waschmaschinen.

Wohnfläche in	m ²
Waschen	18,00
Heizung	15,68
Vorrat	14,00
Flur	14,07
Gesamt	61,75

Die eingezeichneten Ausstattungen entsprechen nicht der Realität.



GÄSTEHAUS Erdgeschoss, Obergeschoss und Fahrzeuge

Und dies ist noch lange nicht alles. Zum Haus gehören noch drei bis vier Garagen - natürlich mit elektrischen Toren, eine Werkstatt für große Geräte sowie eine weitere Besonderheit: Ein gut temperierter Wein- und Gemüse Keller. Dieser liegt im Erdreich und ist zu jeder Jahreszeit gleich kalt (ca. 8 Grad). Nicht nur Weine sondern auch Äpfel oder Kartoffeln lassen sich über einen längeren Zeitraum bestens lagern. Sollten Sie Freude am Garten

haben, so sieht Ihnen ein eigener Gemüsegarten vor dem Haus zur Verfügung. Auch diverse Apfelbäume stehen auf dem Grundstück.

Wohnfläche in	m ²
Wohnen/Küche	28,00
Abstellen	6,40
Schlafen 1	9,36
Schlafen 2	9,57
Diele	13,30
Bad	7,00
Gesamt	73,63



 **IM PLUS**[®]
 Immobilien
Ihr **PLUS** bei Immobilien

IM PLUS Immobilien[®] GmbH

Kunstmühlstr. 17
83026 Rosenheim

Telefon 08031/22 036 1-0
Telefax 08031/22 036 113

Email info@implus-immobilien.de
Internet www.implus-immobilien.de

www.facebook.de/implusimmobilien
<http://gplus.to/implusimmobilien>

Wichtige Hinweise:

Auftrag: Diese Immobilie wird von uns im Alleinauftrag verkauft.

Gewährleistung: Alle Angaben sind vom Verkäufer und vom Käufer nachzuprüfen. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere colorierte Ansichten und Grundrisse verstehen sich als künstlerische Darstellung und sind nicht verbindlich. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. **Vertraulichkeit:** Alle Angaben sind streng vertraulich und nur für den eigenen Gebrauch bestimmt. Bei unbefugter Weitergabe an Dritte ist der Interessent oder Kunde schadenersatzpflichtig in Höhe der Gesamtprovision.

Vorkennntnis: Ist dem Empfänger unseres Angebotes ein von uns benanntes Objekt bzw. die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Andernfalls ist in jedem Fall bei Abschluss eines Vertrages über das nachgewiesene Objekt eine Provision zu zahlen. **Maklercourtage:** Bei Kauf erhalten wir vom Käufer 3% Maklercourtage + 19% MwSt. somit 3,57% von Kaufpreis. Diese ist 14 Tage nach Rechnungstellung zahlbar.

Nutzen Sie unser vielseitiges Marketing und unsere langjährige Erfahrung