



KIENBERG - SCHÖNBERG

Wie aus dem Bilderbuch - der "Liendlhof"
Zauberhaftes Bauernhausanwesen
auf 10.100 qm arrondiertem Grund



Osternacher Str. 28
83209 Prien am Chiemsee

info@immobilien-verweyen.de
www.immobilien-verweyen.de

Mobil 0162-2832777
Telefon 08051-9663221



KIENBERG - SCHÖNBERG

Wie aus dem Bilderbuch - der "Liendlhof"
Zauberhaftes Bauernhausanwesen
auf 10.100 qm arrondiertem Grund

Immobilientyp	ehemaliger Bauernhof mit Stall und Tenne
Grundstück	10.100 qm
Wohn-Nutzfläche	ca. 350qm / ca. 600qm
Carport/ Stellplätze	2 / 7
Baujahr	1658/1989/2014/2021
Kaufpreis	2.5 Mio
Maklerprovision	2,38 % (incl.19 % Mwst)



Objektbeschreibung

Ein paradiesischer Wohnsitz auch geeignet als Mehrgenerationen-Domizil. Der renovierte, ehemalige Bauernhof mit Stall und Tenne mit dem Hausnamen -“Liendlhof“- liegt in ruhiger und sonniger Weilerlage. Die Geschichte des Hofes, der früher zur Hofmark Stein gehörte, geht bis ins Jahr 1658 zurück. Im Jahre 2014 wurde das Haupthaus des Anwesens mit ca. 250qm Wohnfläche vom derzeitigen Eigentümer aufwendig und mit viel Liebe zum Detail renoviert. Im Speicherbereich stehen ca. 125qm Fläche mit einer Firsthöhe von 2,60m und einem 1,25m hohen Kniestock zum weiteren Wohnausbau zur Verfügung. Im ehemaligen Stall ist zwischen 2018 und 2021 ein Gästeapartment mit insgesamt 100qm Wohnfläche ausgebaut worden. Es existiert eine Baugenehmigung in der Tenne für eine 2. Wohneinheit über 2 Ebenen und ca. 200qm Wohnfläche. Zum Ausbau genehmigungsfähig sind im Nebengebäude darüber hinaus noch drei weitere Wohneinheiten. Ein Doppel-Carport und 7 Außenstellplätze stehen zur Verfügung. Das 10.100 qm große, arrondierte Grundstück hat zahlreiche lauschige “hide aways“. Ein Goldfischteich, der zum großen Teil alte Baumbestand, darunter zahlreiche Obstbäume/-büsche runden den Eindruck einer perfekten Idylle ab Ein eigener Brunnen stellt die kostenfreie Gartenbewässerung das ganze Jahr über sicher.

Ausstattung

Das Bauernhaus hat einen klassischen Grundriss mit Mittelflur (Flez), einem Vorder-und Hintereingang und rechts und links abgehenden Räumen. Im Erdgeschoß sind in den Wohnräumen schöne Eichendielen, im Flur und im Gästeduschbad große, italienische Steinplatten verlegt. Antike Zimmertüren, lasierte oder lackierte Deckenbalken, eine restaurierte Innentreppe und im Obergeschoß aufgearbeitete Holzböden geben der Immobilie eine ganz besondere Atmosphäre. Die großzügige Wohnküche mit separater Speisekammer bietet viel Raum für gemütliche Zusammenkünfte. Zusätzlich zur Öl-Zentralheizung spenden ein Holzofen im Erdgeschoß-Flur und ein weiterer im Obergeschoß gelegenen Wohnzimmer wohlige Wärme. Das liebevoll ausgestattete Gästeapartment verfügt über ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine helle Einbauküche, zwei Bäder, eine Waschküche und eine Sauna und kann aufgrund der vorhandenen zwei Eingänge und der Anschlussmöglichkeit für eine zweite Küchenzeile als zwei separate Apartments genutzt werden. Auf Wunsch kann der Hof teilmöbliert erworben werden.

Lage

Der Bilderbuchhof liegt idyllisch in einem kleinen Weiler der ländlichen Gemeinde Kienberg im nördlichen Chiemgau. Der Ort ist mit den Gemeinden Obing und Pittenhart zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen. Kienberg liegt ca.10 km entfernt vom geschichtlich bedeutsamen Ort Seeon am Seeoner See mit dem gleichnamigen ehemaligen Benediktiner-Kloster, heute Kultur-und Bildungszentrum des Bezirks Oberbayern mit zahlreichen Veranstaltungen und Konzerten. Sportlich Aktive haben die Möglichkeit zum Wandern, Golfen, Reiten und im Sommer Schwimmen in den umliegenden Seen. Der Chiemsee in Seebruck ist in 15 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Kienberg, in der 6 km entfernten Kleinstadt Trostberg mit historischem Zentrum im „Inn-Salzach-Stil“ oder im ca. 8 km entfernten Obing zu finden. Die Entfernung zum Flughafen München beträgt ca. 1 Stunde Fahrzeit.

Sonstiges

Der Eigentümer möchte gerne bis Ende 2025 auf dem Hof wohnen bleiben, wobei ein Teil des Anwesens bei Bedarf bereits früher (nach Absprache) durch den Käufer genutzt werden kann.



Südfassade



Laube



Tenne



Tenne



Bauernhaus Nordeingang



Parkanlage



Teich



Idylle im Garten



Arbeitszimmer EG



Esszimmer EG



Küche EG



Schlafzimmer EG



Flur EG



Bad EG



Flur OG



Wohnzimmer OG



Fernsehzimmer OG



Bibliothek OG



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Gästeappartement



Gästeappartement



Gästeappartement



Gästeappartement



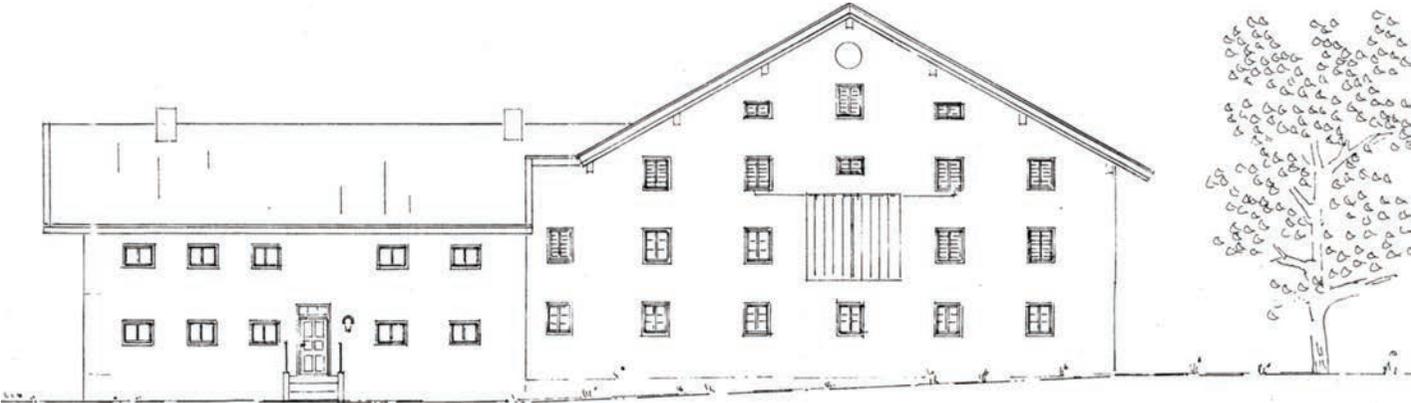
Tenne



Tenne



Abstellflächen



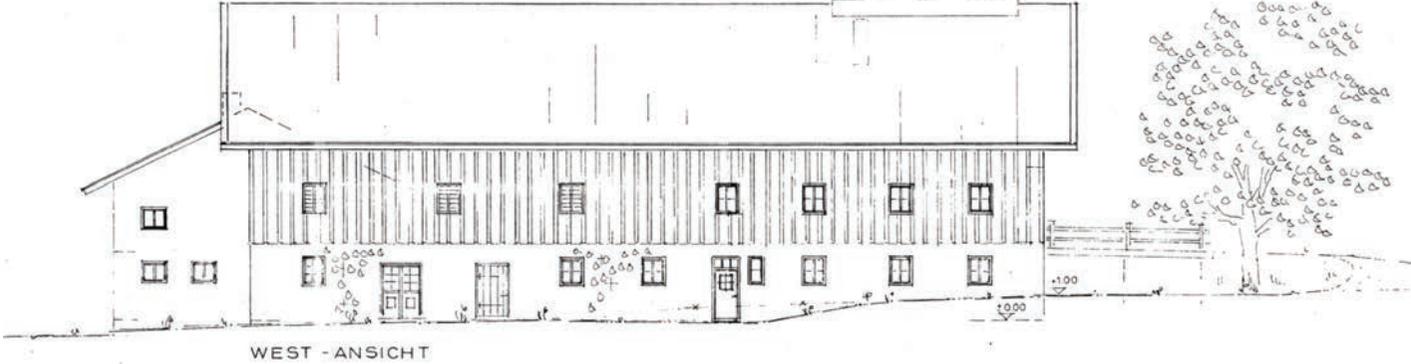
Nordansicht



Südansicht



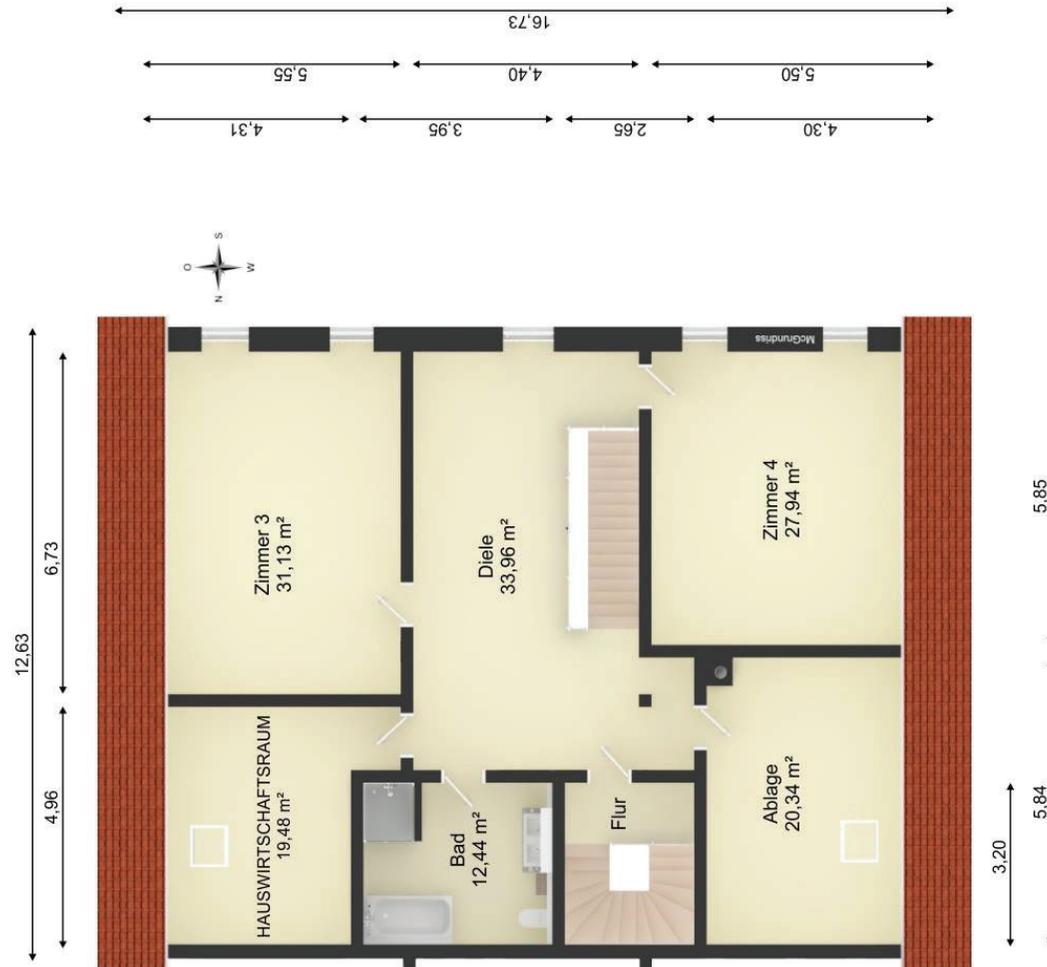
Ostansicht



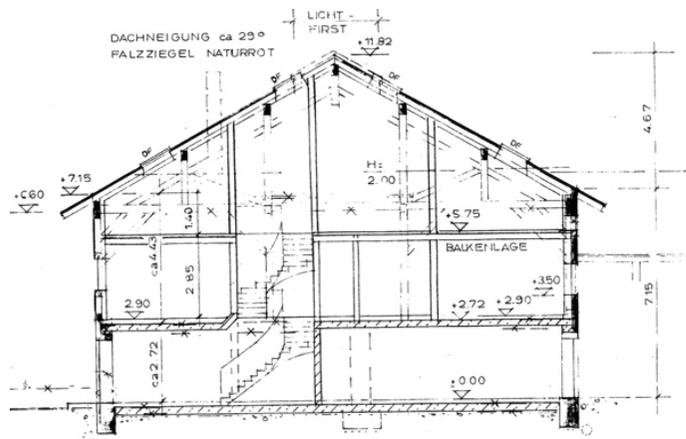
Westansicht



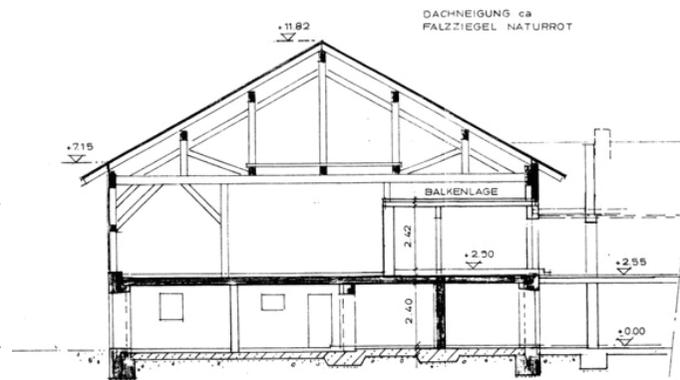
Grundriss OG Haupthaus (Bestand) und Tenne (Neuplanung)



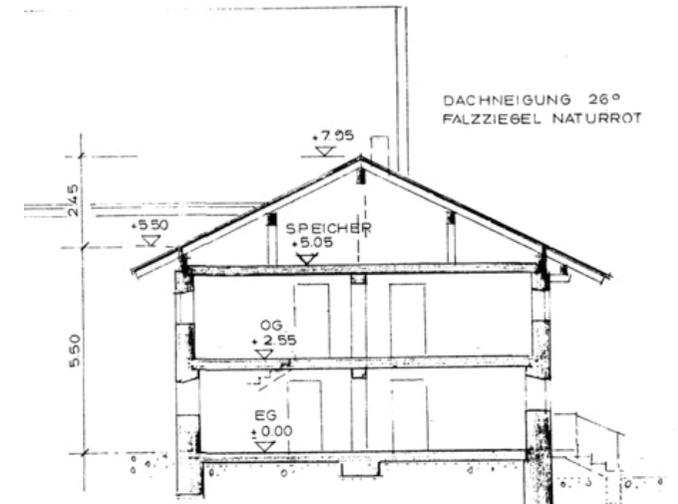
Grundriss DG Tenne (Neuplanung)



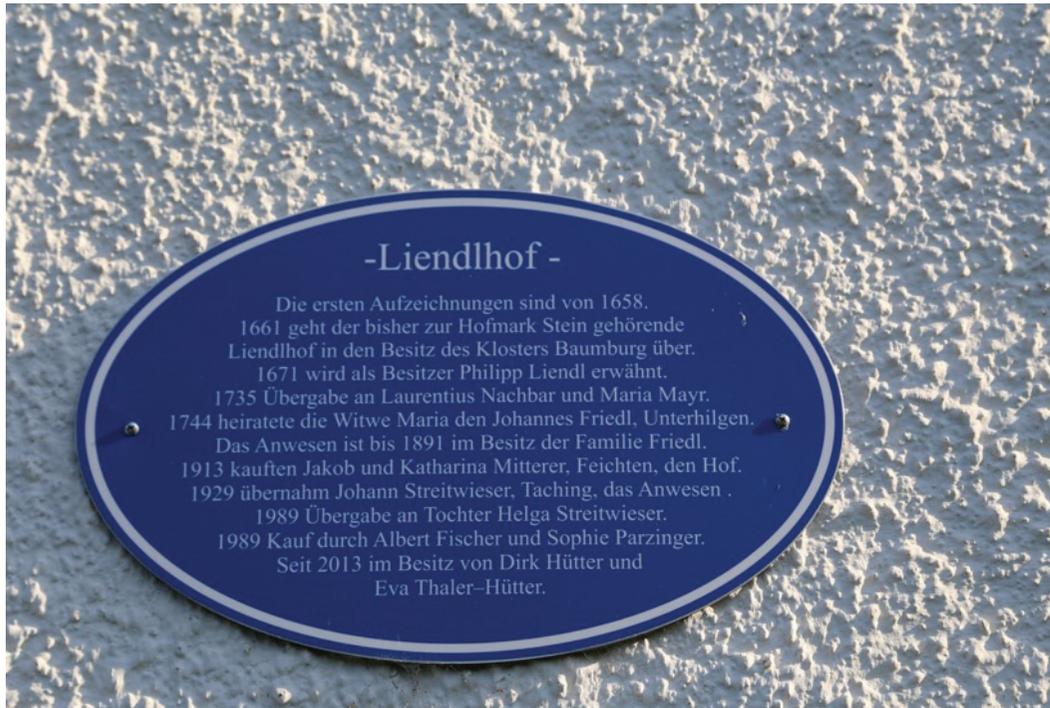
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Für weitere Auskünfte, weitere Objektunterlagen sowie Besichtigungstermine steht Ihnen unsere Agentur gerne zur Verfügung. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Die Provision von 2,38% inkl. gesetzl. MWST ist bei Vertragsabschluss fällig und vom Käufer, sowie auch von Verkäufer an **Immobilien Verweyen** zu zahlen. Wir haften nicht für Wohn- und Nutzflächenberechnungen, sowie für die Angabe des Baujahrs. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers bzw. Verkäufers. Keine Gewähr.