



SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

LEBEN IM SCHLOSS

Außergewöhnliche Wohnanlage mit fünf unbeschreiblich schönen Wohneinheiten im denkmalgeschützten Hofmark-Schloss Ritzing

Schlossplatz 1
84375 Kirchdorf am Inn







exposé

SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

AUF EINEN BLICK

Wohnfläche:	von 46,53 bis 77,25 m ²
Zimmer:	2 bis 3 Zimmer
Fertigstellung:	2025
Heizung:	Wärmepumpe mit Gasergänzung bei Spitzenlast
Fenster:	historische Holzfenster mit Isolier- verglasung
Stellplatz:	für jede Wohnung vorhanden
Bezug:	sofort möglich
Energieausweis:	befreit da Denkmalschutzobjekt
Lage:	Kirchdorf am Inn 12 km bis Ausfahrt Markt A94 100 km bis München 60 km bis Passau 130 km bis Regensburg
Extras:	hochwertige Ausstattung jede Wohnung ein Unikat mit besonderem Ambiente
Angebot:	Kaufpreis inkl. Stellplatz & Mobiliar: von 335.000 bis 455.000 €



OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses mit viel Herzblut sanierte Kleinod vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Das denkmalgeschützte ehemalige Schloss aus dem 11. bzw. 13. Jahrhundert wurde in den letzten Jahren aufwendig und mit viel Liebe zum Detail saniert. In enger Abstimmung mit dem Denkmalamt sind fünf wunderschöne, sehr individuelle Wohneinheiten entstanden. Vier davon stehen zum Verkauf. Jede Wohnung verfügt über einen Stellplatz sowie ein Lagerabteil im Gerätehaus.

Lage:

- ❖ Kirchdorf am Inn liegt im klimatisch milden und landschaftlich reizvollen Inntal, ca. 20 km von Burghausen, 60 km von Passau, 65 km von Salzburg und rund 100 km von München entfernt.
- ❖ Die Umgebung bietet vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten (reges Vereinsleben, Wanderwege, Radwege, Badeseen, Schwimmbäder, Golfplätze, Thermalbäder u.v.m.)
- ❖ ruhige Wohnlage mit Anschluss zur Dorfmitte
- ❖ Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Ärzte und Apotheke direkt vor Ort, weiterführende Schulen im nahen Simbach am Inn, Alt- und Neuötting oder in der österreichischen Nachbarstadt Braunau
- ❖ direkter Anschluss an B12 und B20, A94 Richtung München bzw. Passau in 15 Minuten erreichbar.



OBJEKTDESCHEIBUNG

Bauausführung:

- ❖ Das schützenswerte Alte harmoniert perfekt mit modernem Wohnkomfort.
- ❖ Besonders charmant sind die vielen aus alter Zeit erhaltenen Winkel und Ecken, Türen und Nischen.
- ❖ Entsprechend ist jede Küche und jedes Bad individuell an die Gegebenheiten angepasst und mit sehr hochwertigen, fachmännisch geplanten Elementen, namhaften Geräten, Armaturen und Fliesen ausgestattet.
- ❖ Alle Bäder verfügen über eine bodengleiche Dusche
- ❖ In den Schlaf- und Wohnbereichen sind Eiche Landhausdielen verlegt, in Küchen und Gängen großformatige Steinplatten.
- ❖ Alle Schlafräume – ausgenommen im Dachgeschoss – können über innenliegende Fensterläden abgedunkelt werden.
- ❖ Ein im gesamten Haus installiertes Lichtkonzept mit indirekter Beleuchtung und Bewegungsmeldern sorgt für stimmungsvolles Wohlfühlambiente – schon beim Eintreten.
- ❖ Die alten, teils sehr dicken Mauern sorgen für gute Dämmung, dank der installierten Flächenheizungen sind Wände und Böden vor Feuchtigkeit geschützt.
- ❖ Die Versorgung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Gas-therme für Kältespitzen im Winter entspricht dem aktuellen Trend hin zu minimalem Einsatz von fossilen Brennstoffen.
- ❖ Wer etwas Besonderes sucht, findet in Schloss Ritzing eine Heimat: stilvoll, repräsentativ, einzigartig!
- ❖ Aus Denkmalschutzgründen gibt es keine Balkone. Auch ein barrierefreier Zugang war deshalb nicht möglich.



SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé



Ansicht von Osten

Ansicht von Osten



Ansicht von oben



Blick Richtung Alpen

exposé

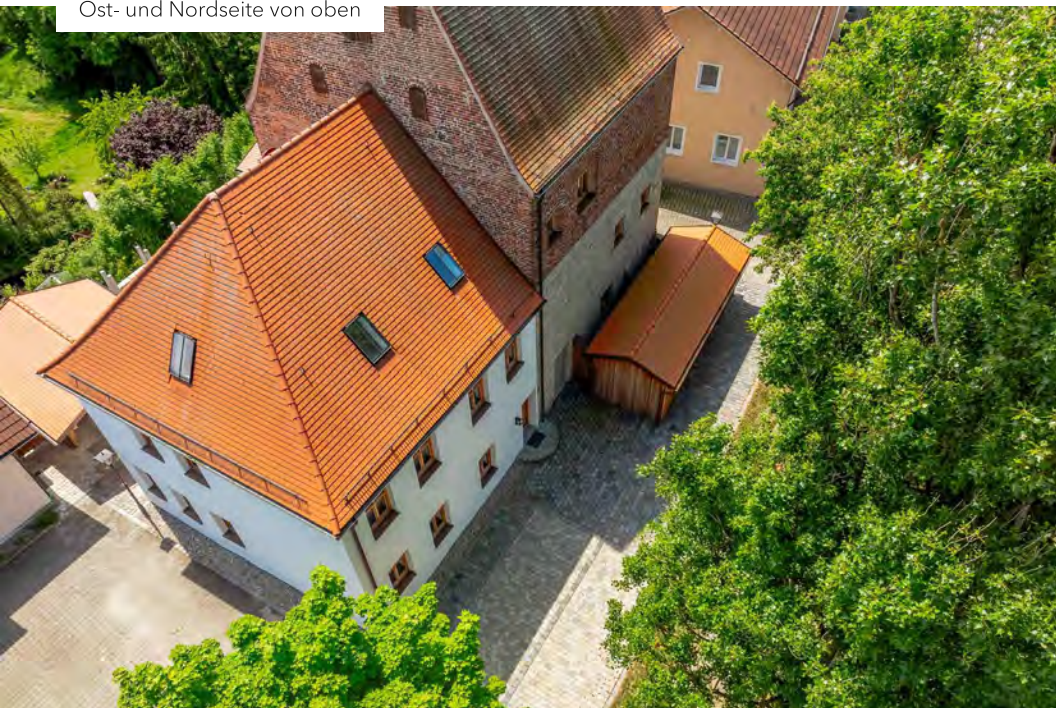
SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.



Südseite

Ost- und Nordseite von oben



Nordseite mit vorgelagertem Geräteschuppen



Giebelansicht von Osten



SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé



Nord-/Westansicht

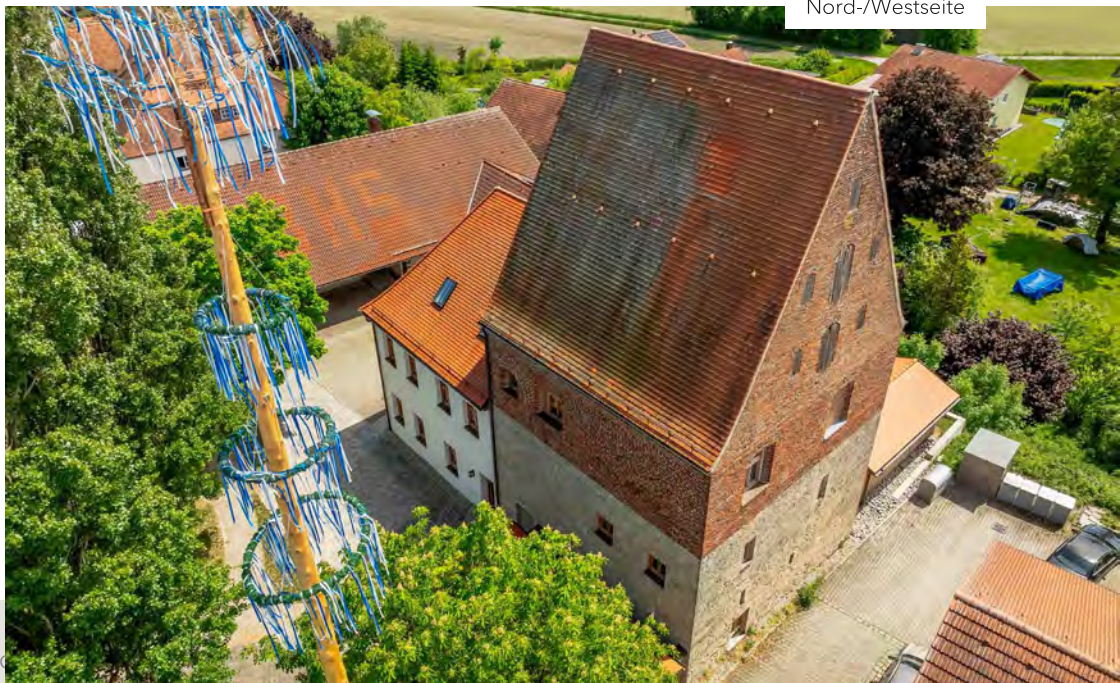


Ostteil:
zweigeschossiger
Walmdachanbau

Westteil:
turmartiges
Steildach
Untergeschosse
aus Tuffquadern
Obergeschoss
aus Backstein



Westseite



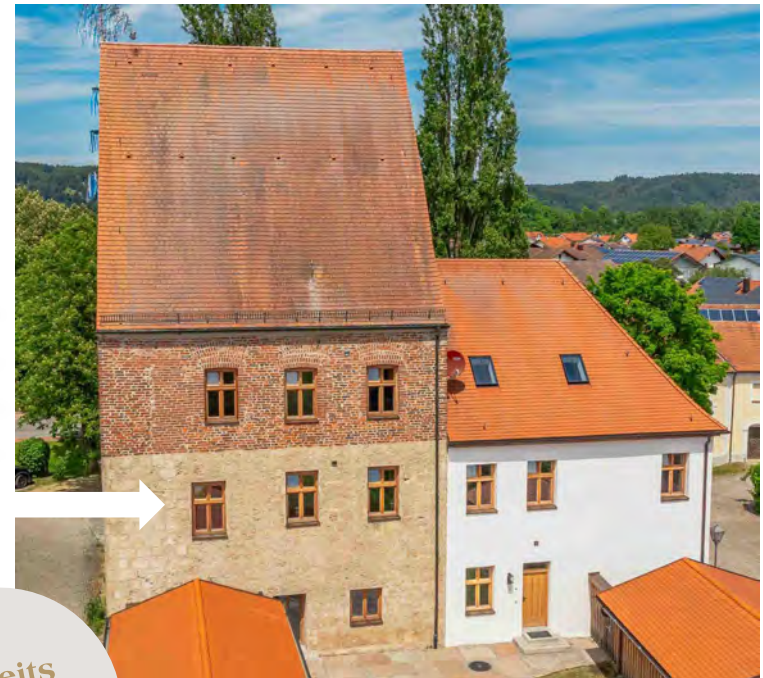
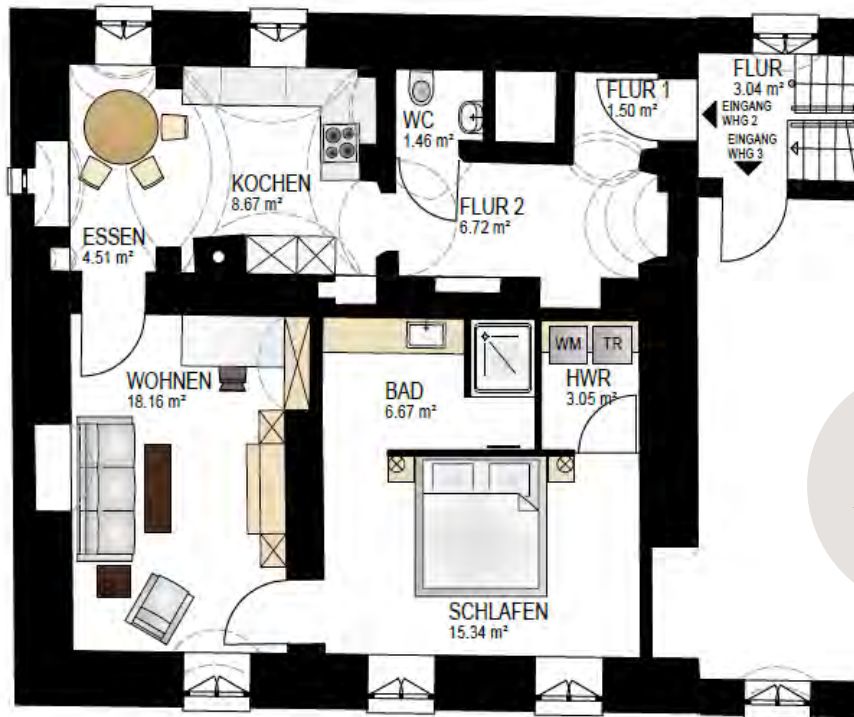
Nord-/Westseite

SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung2



bereits
reserviert

- 1. Obergeschoss
- Eingang über Treppenhaus Nord
 - Gesamtfläche: 66,08 m²
- Abstellraum und Stellplatz siehe hellgrüne Flächen unter „Außenbereich“
- 435.000 € inkl. Stellplatz, Abstellraum, Beleuchtungskonzept, individueller Ausstattung und eingepasstem Mobiliar (keine Käuferprovision)

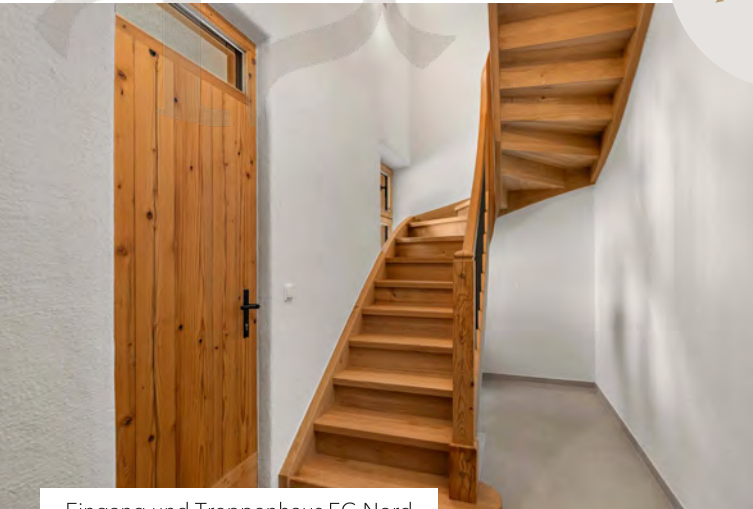
SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

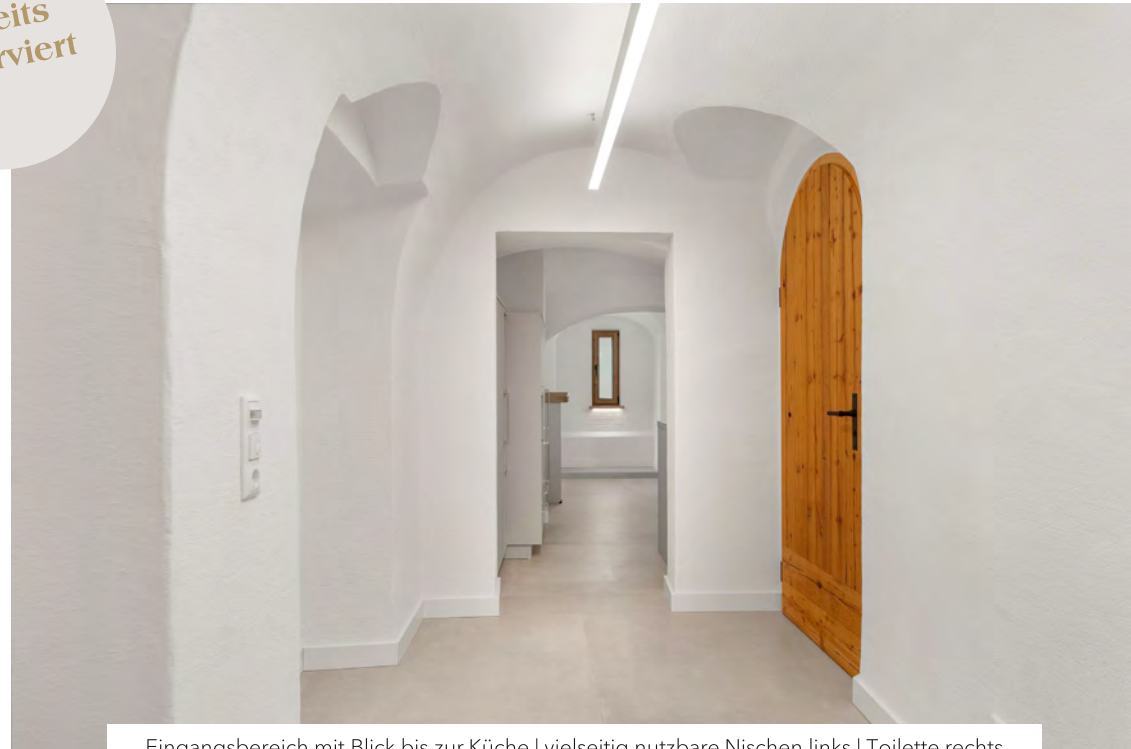
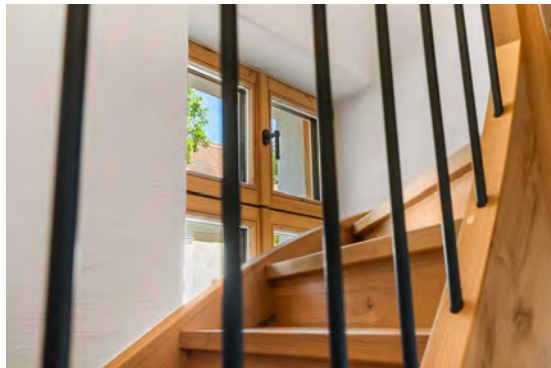
exposé

bereits
reserviert

wohnung2



Eingang und Treppenhaus EG Nord



Eingangsbereich mit Blick bis zur Küche | vielseitig nutzbare Nischen links | Toilette rechts

360° Rundgang



SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung2



vollausgestattete Küche

bereits
reserviert



360° Rundgang



SCHLOSS RITZING

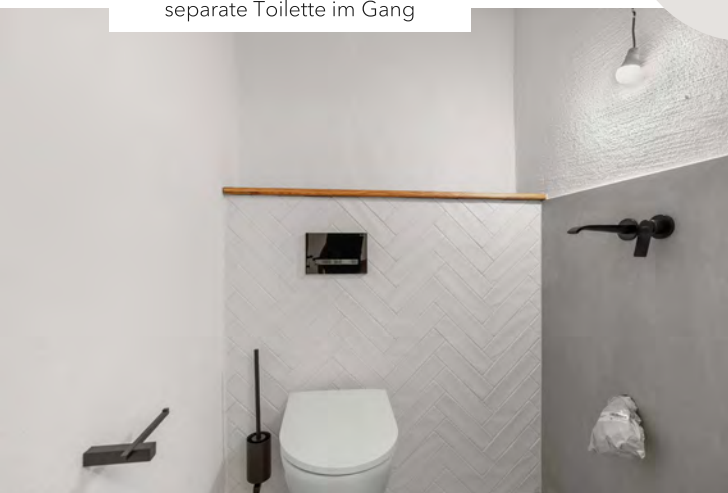
Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung2

bereits
reserviert

separate Toilette im Gang



Wohnbereich mit Zugang zum Schlafzimmer | wunderschöner Südausblick

360° Rundgang

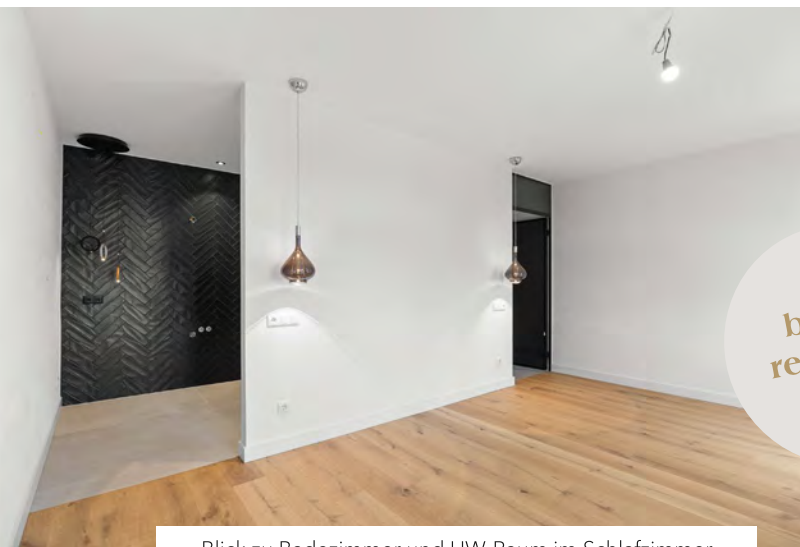


SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

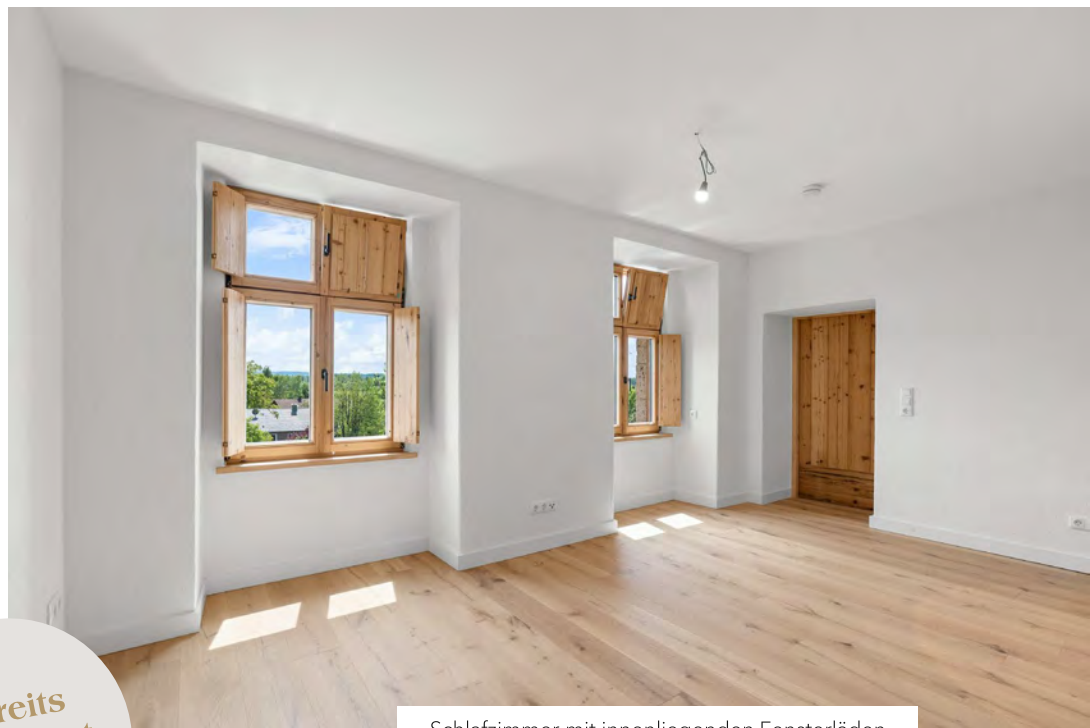
exposé

wohnung2



Blick zu Badezimmer und HW-Raum im Schlafzimmer

bereits
reserviert



Schlafzimmer mit innenliegenden Fensterläden

360° Rundgang



SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

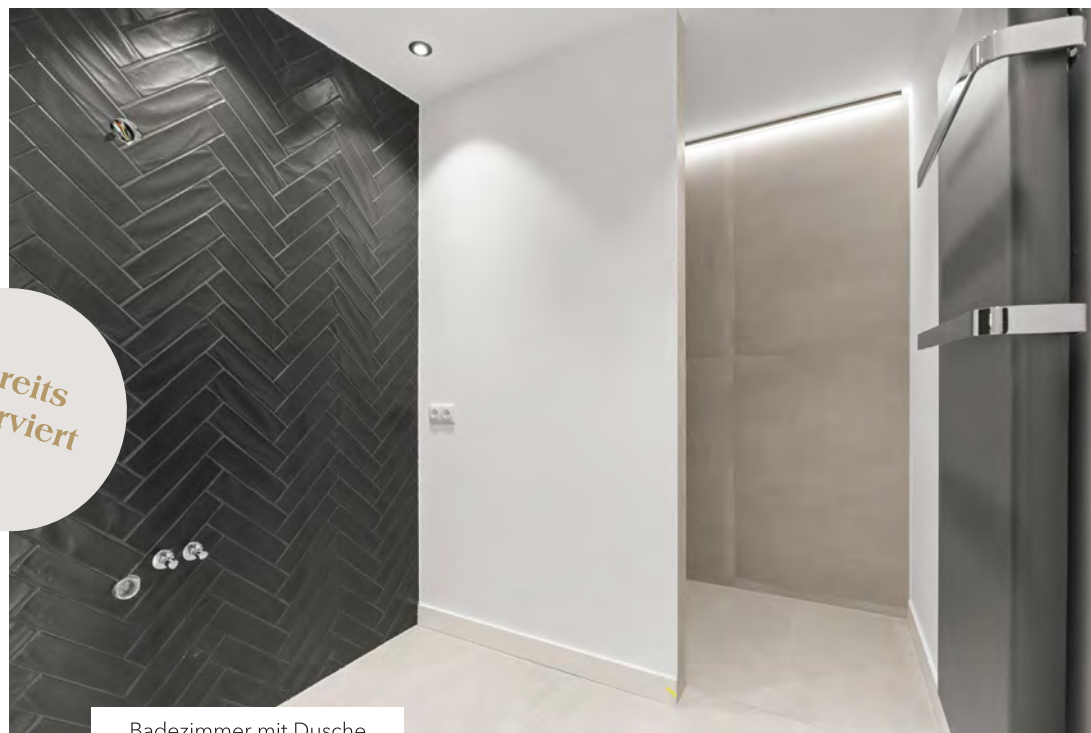
exposé

wohnung2

HW-Raum für Waschmaschine & Aufbewahrung



*bereits
reserviert*



Badezimmer mit Dusche

360° Rundgang

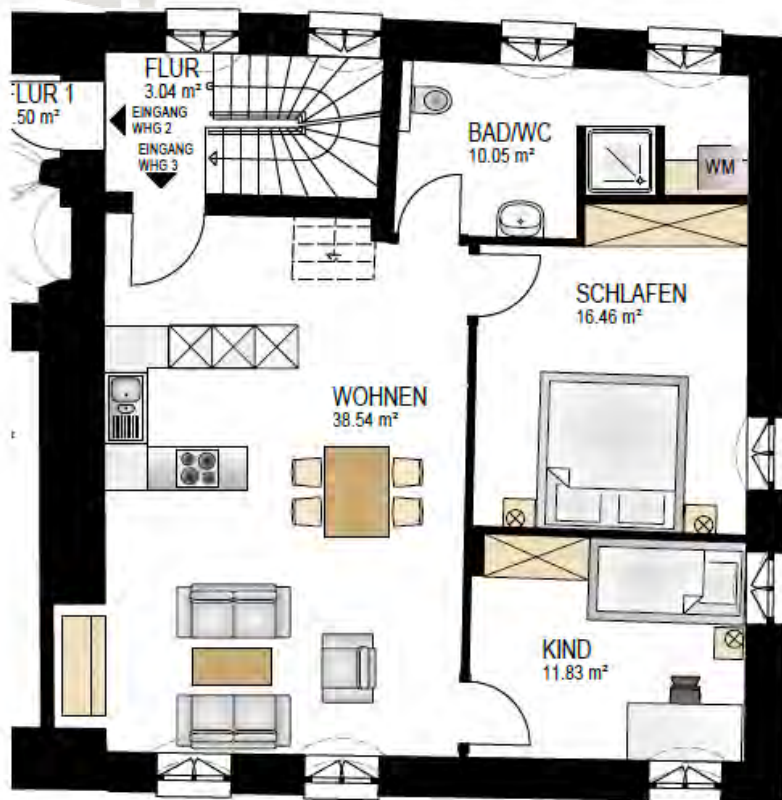


SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung3



bereits
reserviert

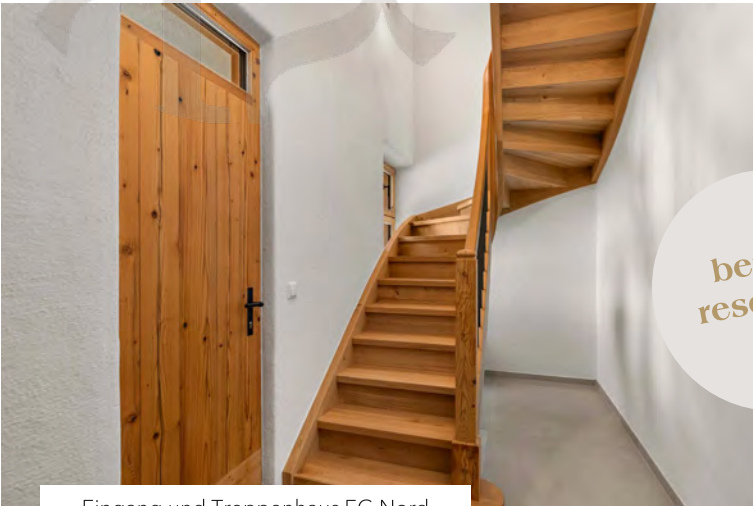
- 1. Obergeschoss
- Eingang über Treppenhaus Nord
- Gesamtfläche: 77,88 m²
- Abstellraum und Stellplatz siehe gelbe Flächen unter „Außenbereich“
- 455.000 € inkl. Stellplatz, Abstellraum, Beleuchtungskonzept, individueller Ausstattung und eingepasstem Mobiliar (keine Käuferprovision)

SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

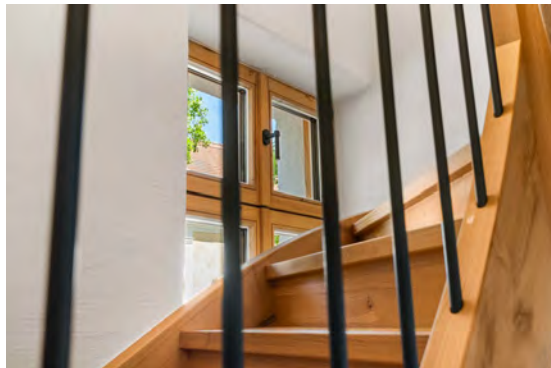
wohnung3



Eingang und Treppenhaus EG Nord



Treppenabsatz 1. OG mit Eingangstür zur Wohnung



360° Rundgang



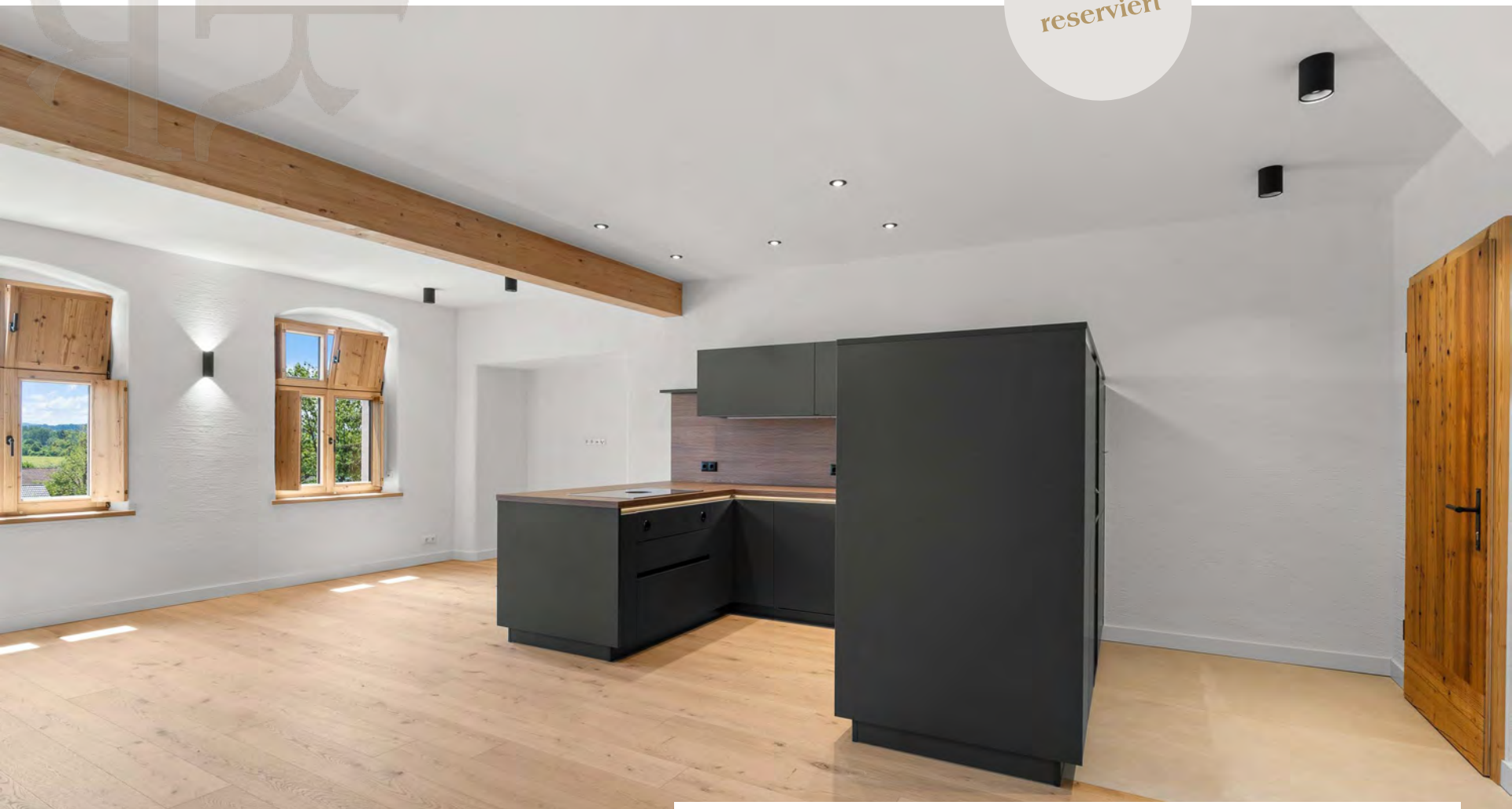
SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

bereits
reserviert

wohnung3



SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung3

*bereits
reserviert*

Ausblick Küche



moderne Küche

360° Rundgang



SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung3

Kind



Schlafen



bereits
reserviert

360° Rundgang



SCHLOSS RITZING

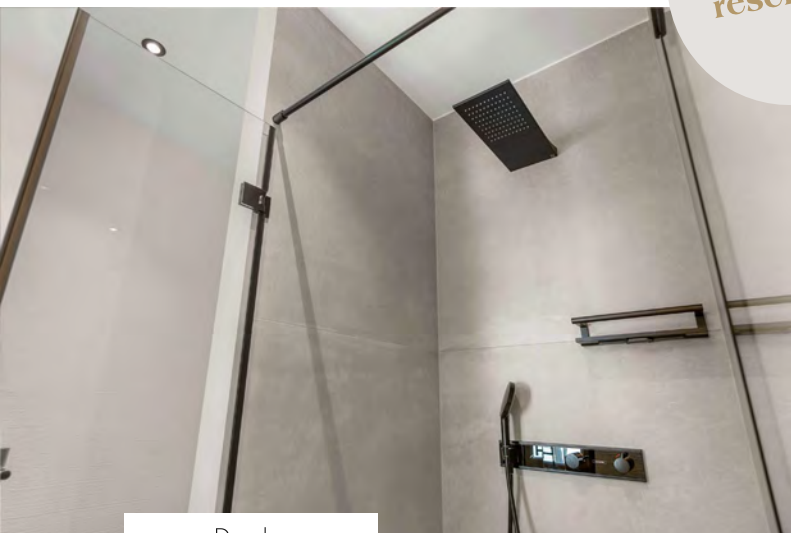
Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

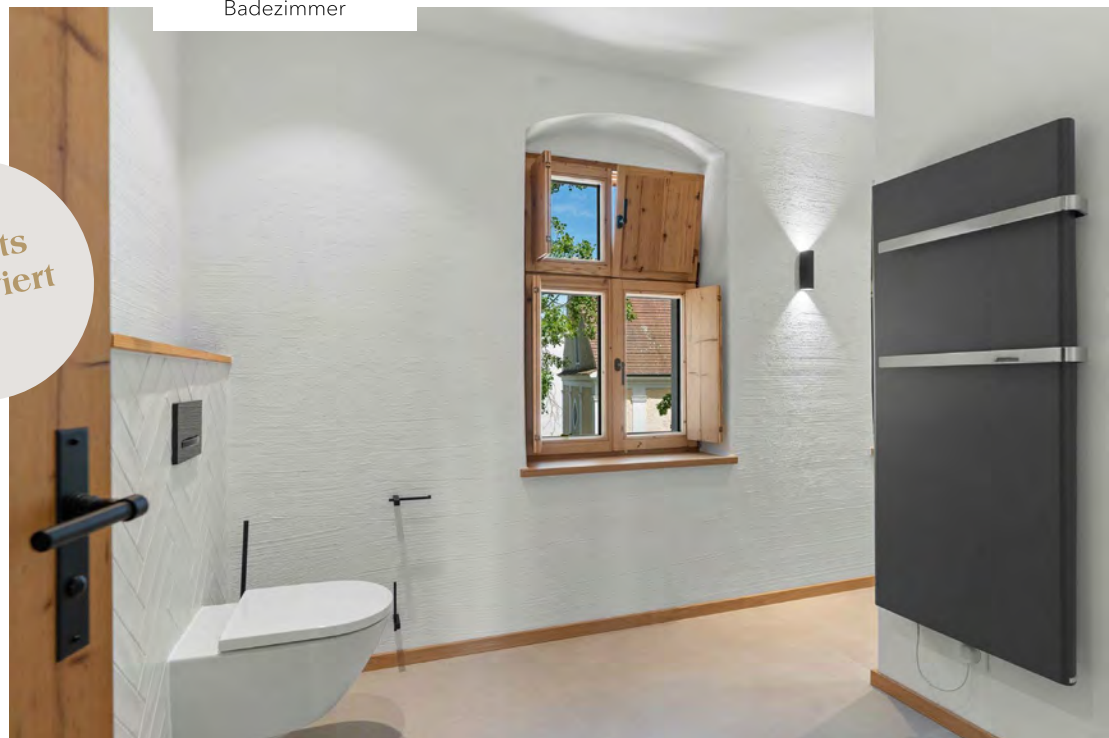
wohnung3

Badezimmer

bereits
reserviert



Dusche



360° Rundgang

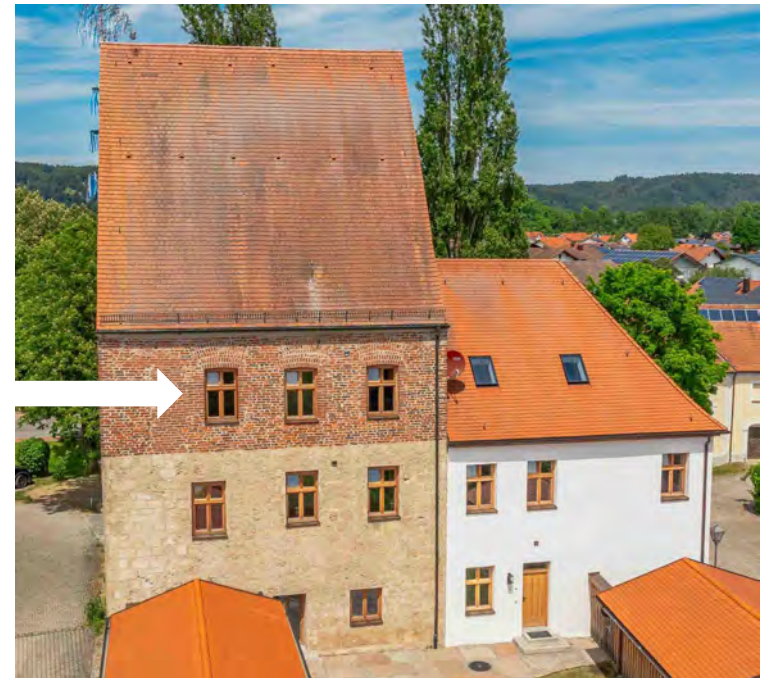
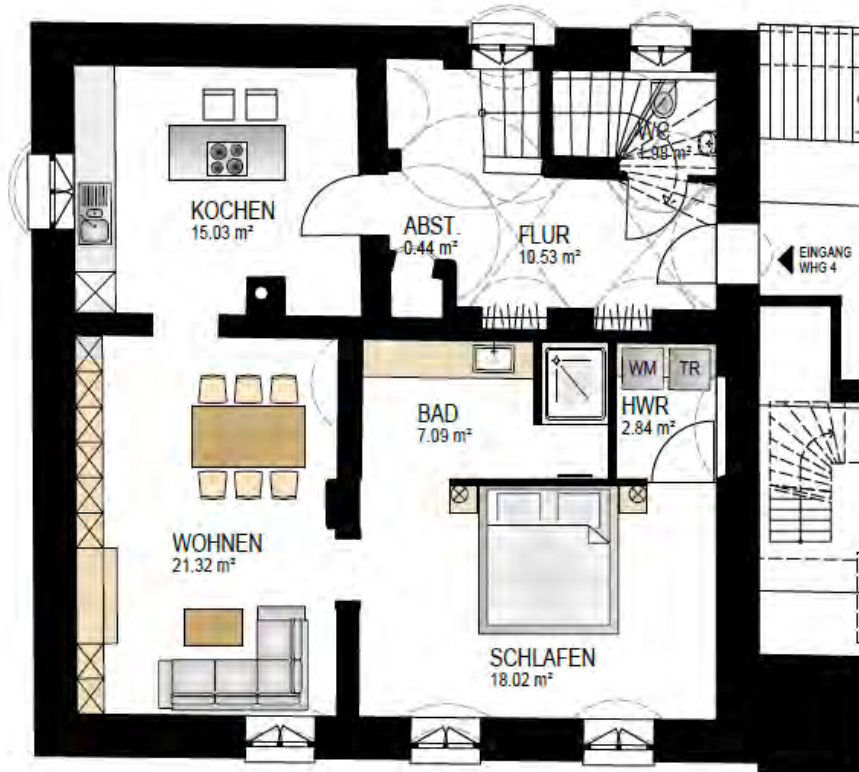


SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung4



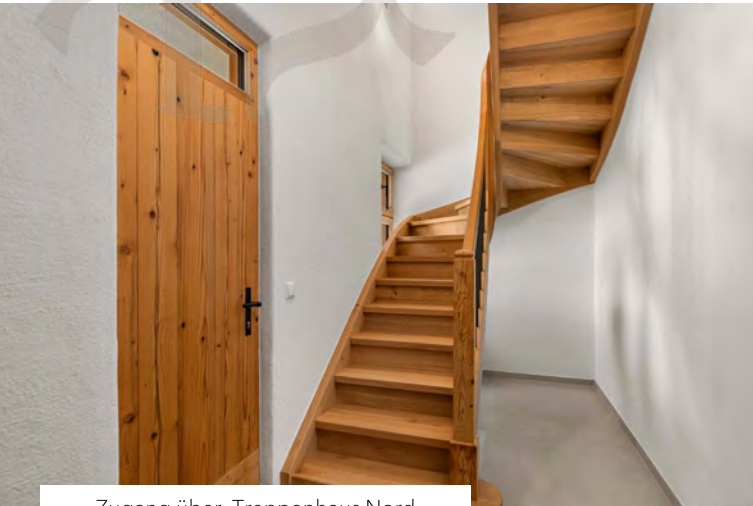
- 2. Obergeschoss
- Eingang über Treppenhaus Nord
 - Gesamtfläche: 77,25 m²
- Abstellraum und Stellplatz siehe hellblaue Flächen unter „Außenbereich“
 - 455.000 € inkl. Stellplatz, Abstellraum, Beleuchtungskonzept, individueller Ausstattung und eingepasstem Mobiliar (keine Käuferprovision)

SCHLOSS RITZING

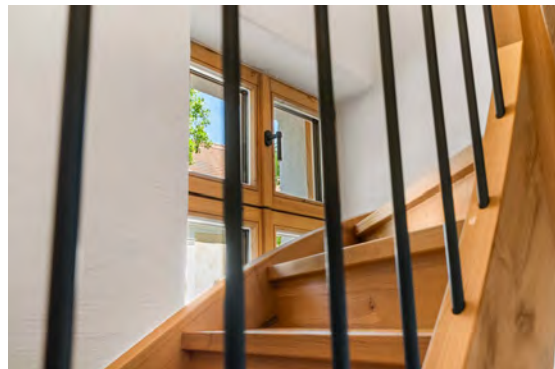
Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung4



Zugang über Treppenhaus Nord



Treppenabsatz 2. OG mit Blick zur Eingangstür

360° Rundgang

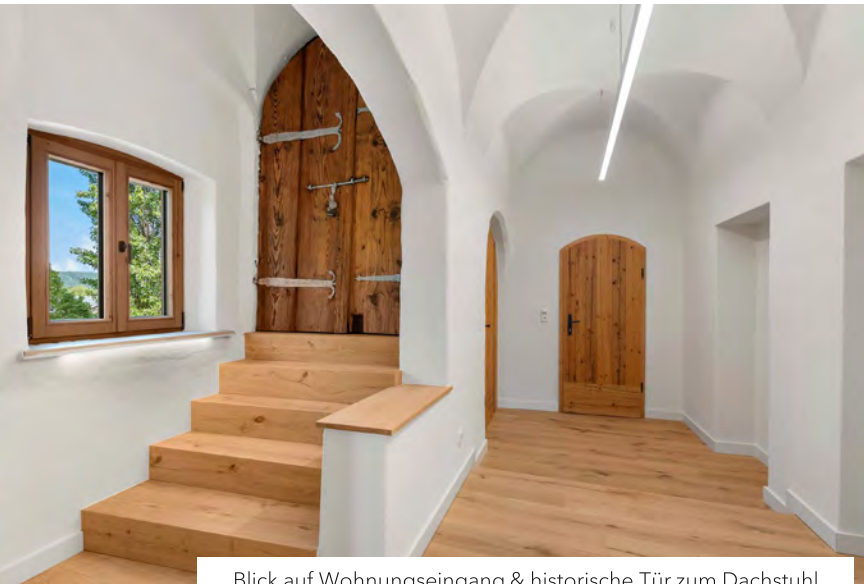


SCHLOSS RITZING

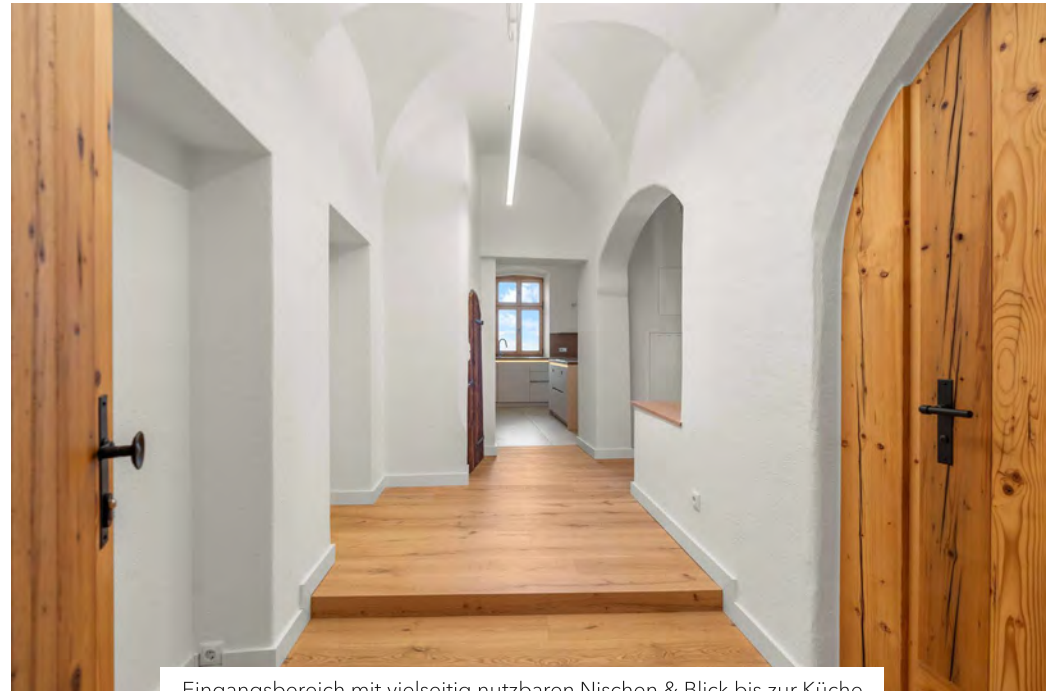
Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung4



Blick auf Wohnungseingang & historische Tür zum Dachstuhl



Eingangsbereich mit vielseitig nutzbaren Nischen & Blick bis zur Küche

360° Rundgang



SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung4



vollausgestattete, individuell eingepasste Premiumküche

360° Rundgang



SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung4



Wohnbereich mit Zugang zum Schlafzimmer | wunderschöner Südausblick

SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung4



Blick vom Bad durchs Schlafzimmer Richtung Alpen



Schlafen mit Zugang zum Bad & HW-Raum

360° Rundgang



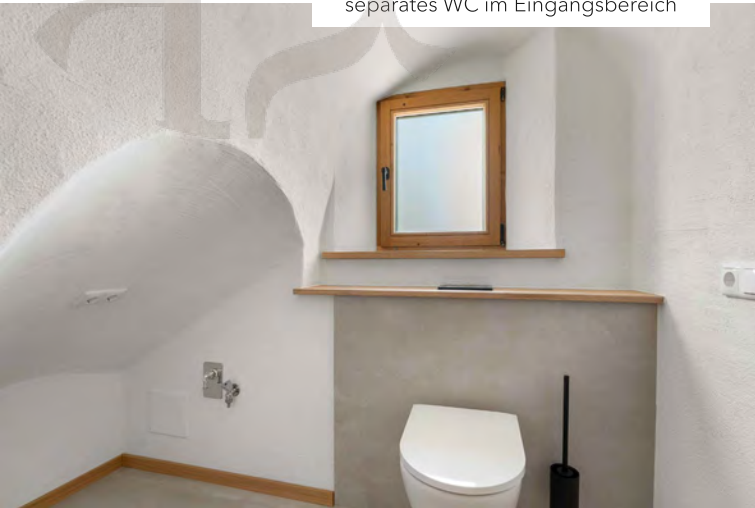
SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung4

separates WC im Eingangsbereich



HW-Raum



Bad mit Dusche

360° Rundgang

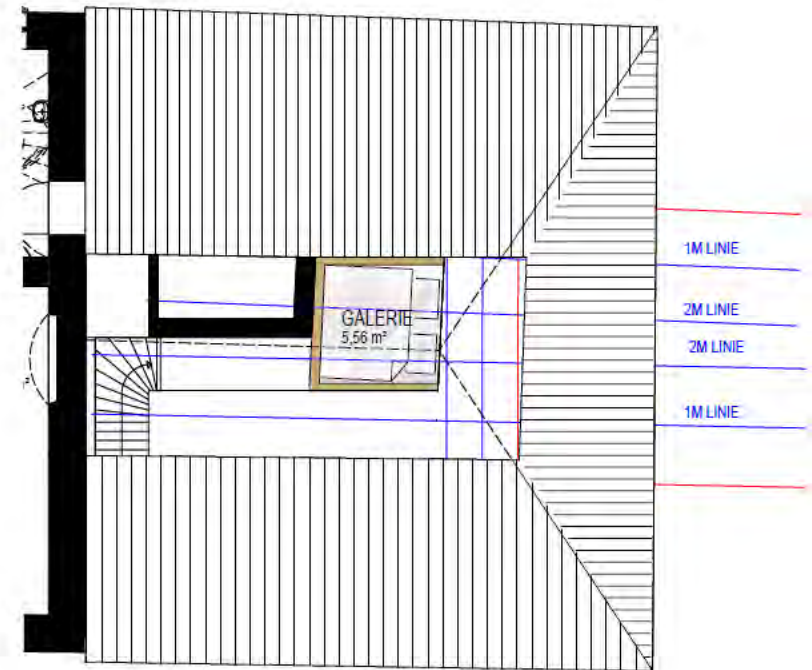
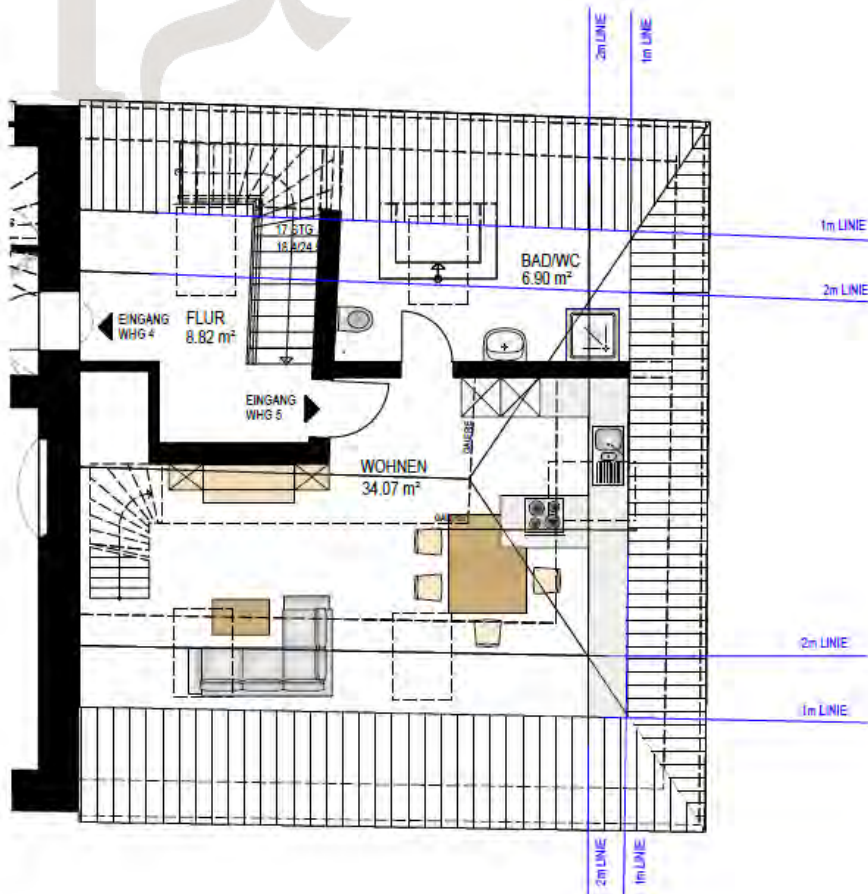


SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung5



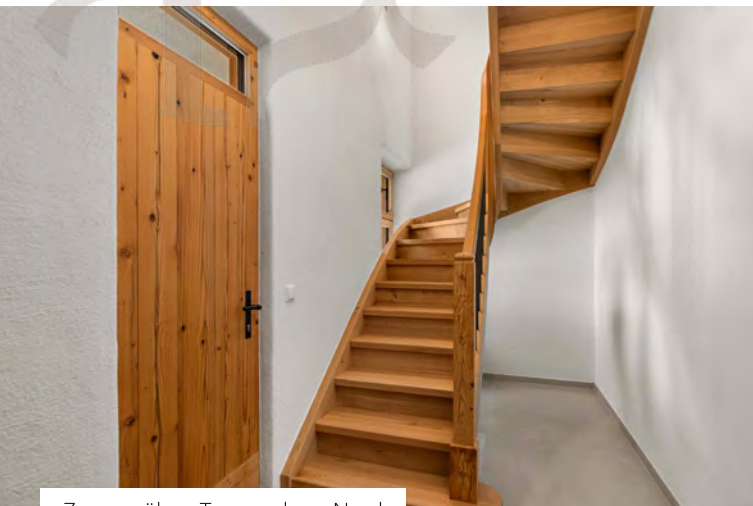
- Dachgeschoss im Anbau
- Eingang über Treppenhaus Nord
 - Gesamtfläche: 46,53 m²
- Abstellraum und Stellplatz siehe lila Flächen unter „Außenbereich“
 - 335.000 € inkl. Stellplatz, Abstellraum, Beleuchtungskonzept, individueller Ausstattung und eingepasstem Mobiliar (keine Käuferprovision)

SCHLOSS RITZING

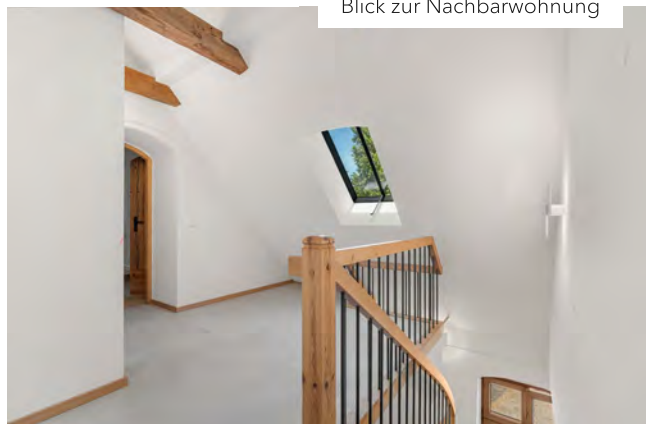
Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung5



Zugang über Treppenhaus Nord



Blick zur Nachbarwohnung



Treppenabsatz 2. OG mit Blick zur Eingangstür

360° Rundgang

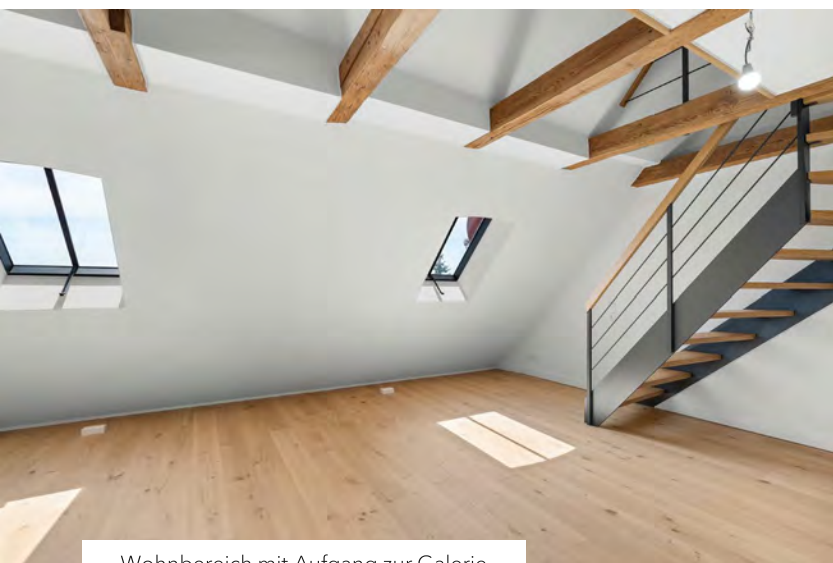


SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung5



Wohnbereich mit Aufgang zur Galerie



Küche mit Eingang zum Bad & darüber schwebender Galerie

360° Rundgang



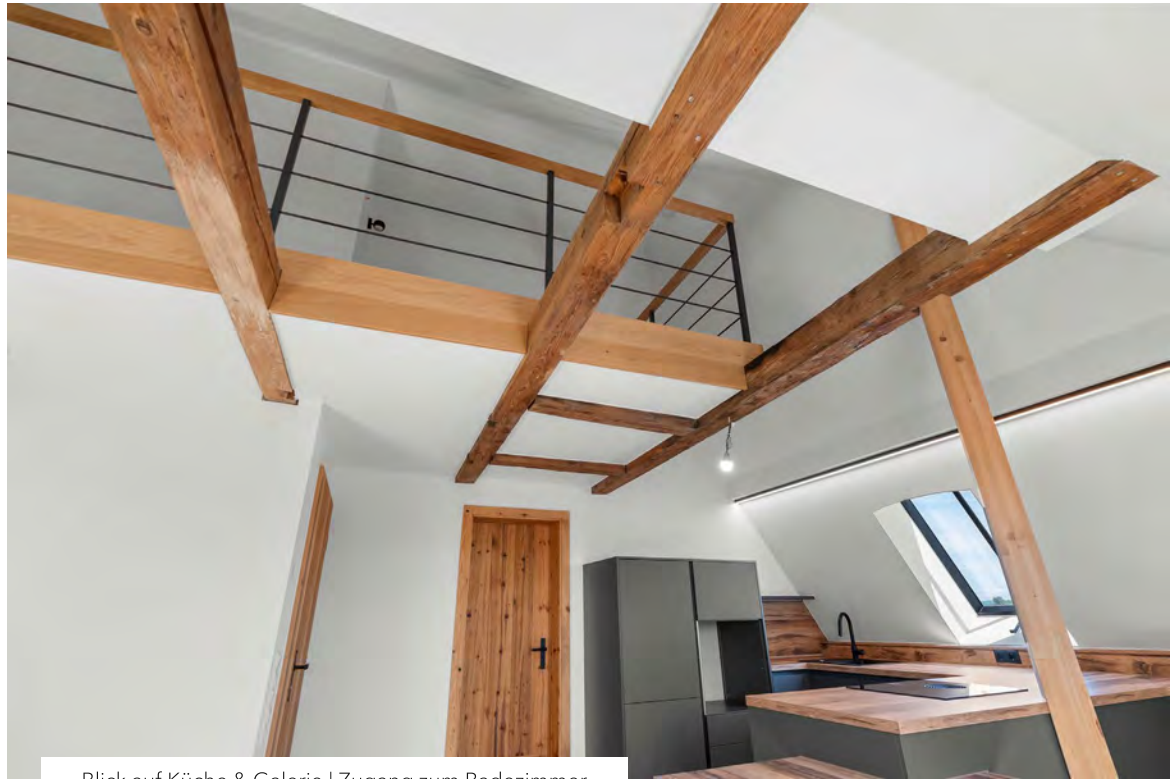
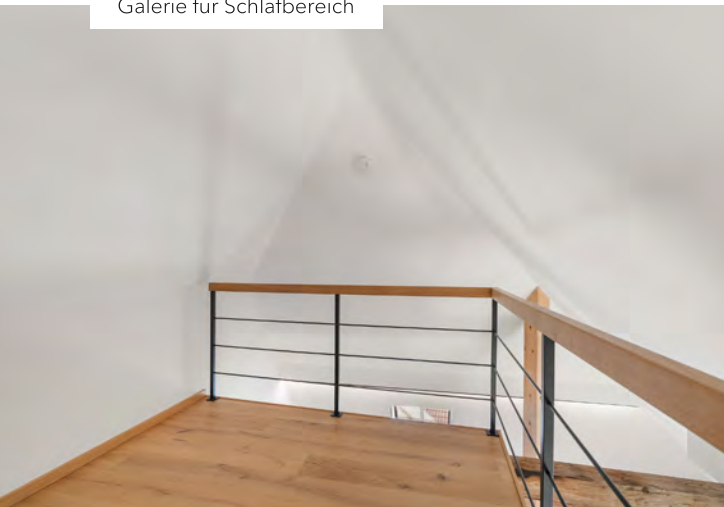
SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung5

Galerie für Schlafbereich



Blick auf Küche & Galerie | Zugang zum Badezimmer

360° Rundgang

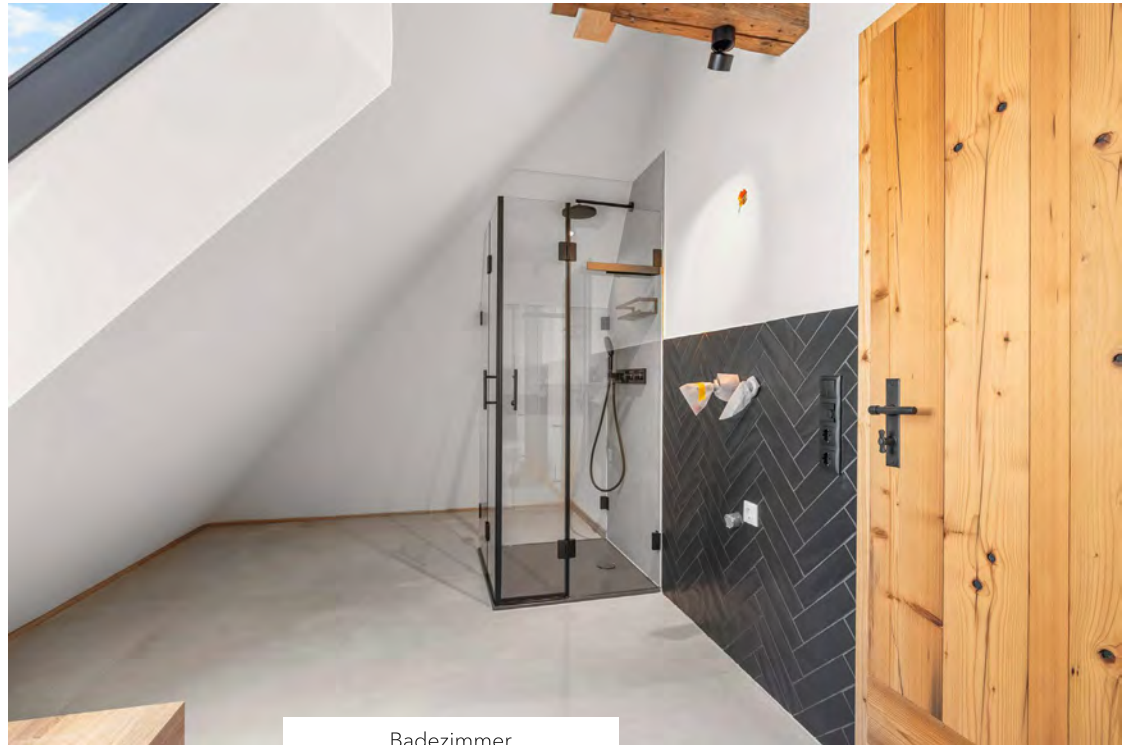


SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung5



Badezimmer

360° Rundgang



SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

Außenbereich



SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

Kleiner Abstecher in die Historie

- Im 12. Jahrhundert erscheint mit Dietmarus von Richingen der erste bekannte Herr auf Schloss Ritzing, das im Laufe der Jahrhunderte als Lehen bayerischer Herzöge mehrfach vergeben wurde.
- Im 14. und 15. Jahrhundert folgten aufeinander die Familien Stettner, Auer und Knab, ehe Herzog Albrecht IV. den Sitz an Georg Plattner und später an die Trauner verlieh.
- Nach dem Aussterben der Trauner fiel das Lehen an Herzog Albrecht V. zurück, der es an die Familie Brandstetter vergab, die bis 1619 in Ritzing herrschte.
- Es folgten die Stängl, denen Herzog Maximilian I. die niedere Gerichtsbarkeit gewährte, die aber nach Verlust ihrer Adelsqualität eingeschränkt wurde, bevor 1723 Franz Bernhard von Prielmayr den Besitz als kurfürstliches Lehen erwarb.
 - 1740 ging Schloss Ritzing an die Familie von Berchem über, die das Patrimonialgericht ausübte, bis mit der Revolution von 1848 die adligen Herrschaftsrechte aufgehoben wurden.



Das ehemalige Hofmarkschloss ist bis heute als dreigeschossiger Bau erhalten geblieben. Die beiden unteren Stockwerke bilden einen unverputzten Tuffquaderbau, das obere Geschoss ist mit Backsteinen gemauert und mit einem spitzen Satteldach gedeckt. Im Kern ist das Gebäude hochmittelalterlich. Östlich befindet sich ein zweigeschossiger Walmdachanbau, der vermutlich aus dem 18. Jahrhundert stammt und einen Nachfolgebau der früher vorhandenen Wirtschaftsgebäude darstellt.