



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

www.vrbk.de/immobilien | Objekt-Nr.: 4754

Maximilian Kirschner | +49 8561 9863 1978 | +49 170 2752945 | maximilian.kirschner@vrbk.de







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 Isolierverglasung
Stellplatz:	für jede Wohnung vorhanden
Bezug:	sofort möglich
Energieausweis:	befreit da Denkmalschutzobjekt
Lage:	Kirchdorf am Inn 12 km bis Ausfahrt Marktl A94 100 km bis München 60 km bis Passau 130 km bis Regensburg
Extras:	hochwertige Ausstattung jede Wohnung ein Unikat mit besondem 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.



OBJEKTBeschreibung

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 Dämzung, dank der installierten Flächenheizungen sind Wände und Böden vor Feuchtigkeit geschützt.
- ❖ Die Versorgung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Gastherme 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



Blick Richtung Alpen

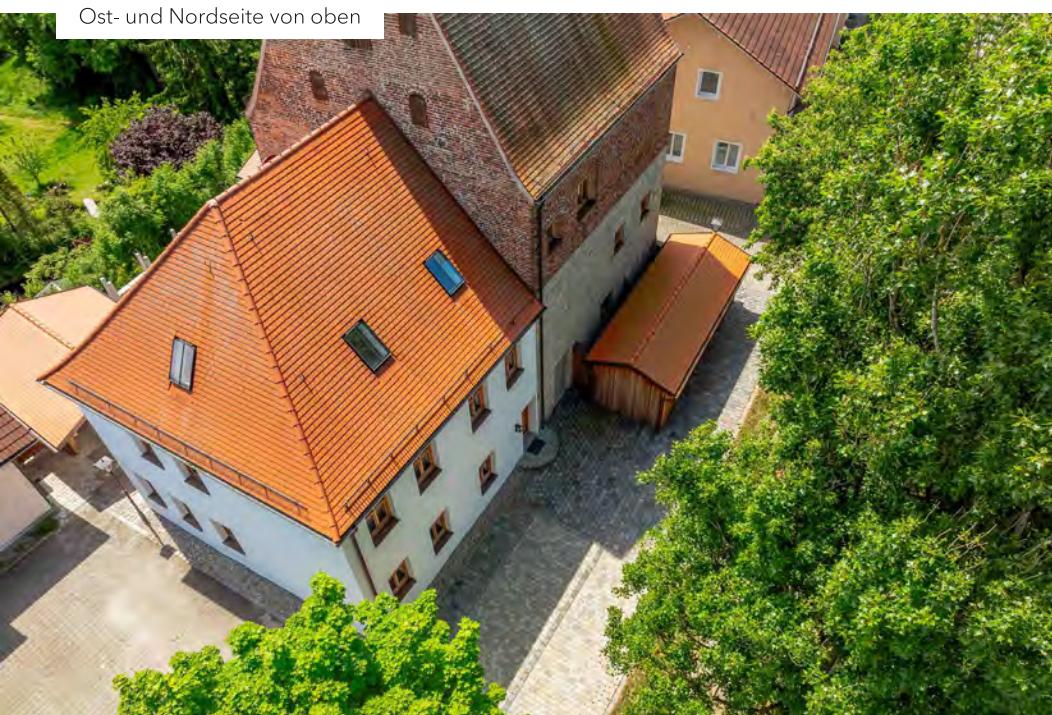


exposé
SCHLOSS RITZING
Traditionell. Modern. Einzigartig.

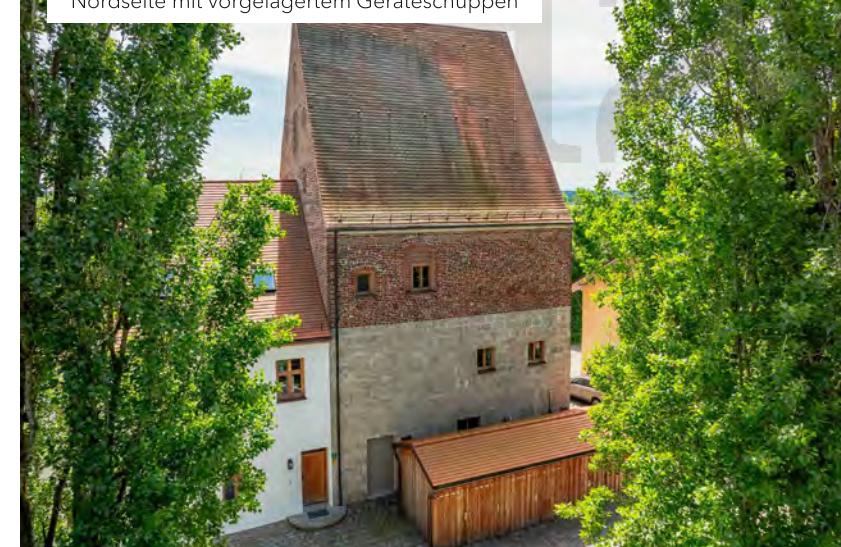


Ost- und Nordseite von oben

Südseite



Nordseite mit vorgelagertem Geräteschuppen



Giebelansicht von Osten



SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.
exposé

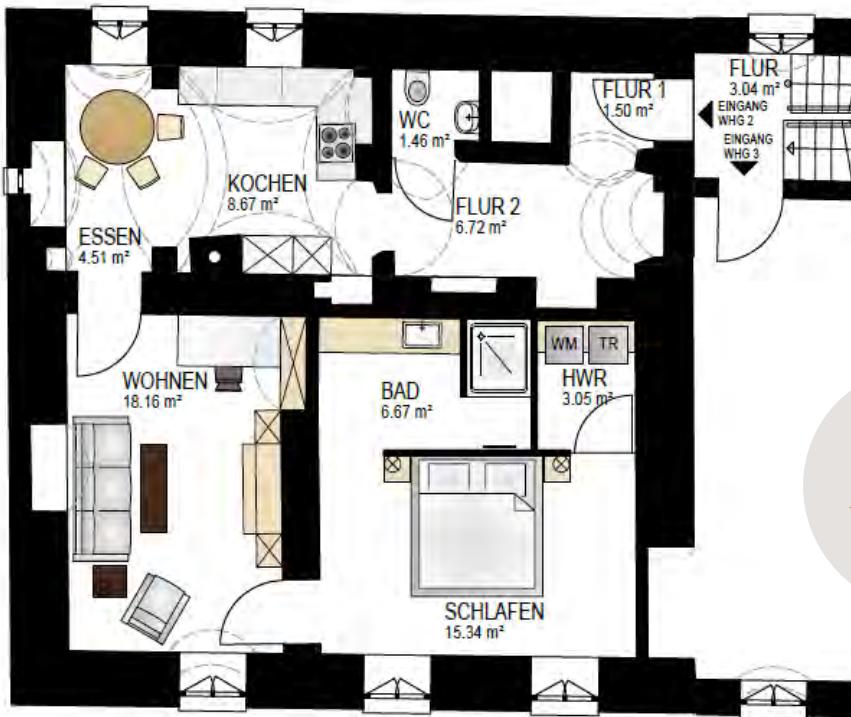


SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung2

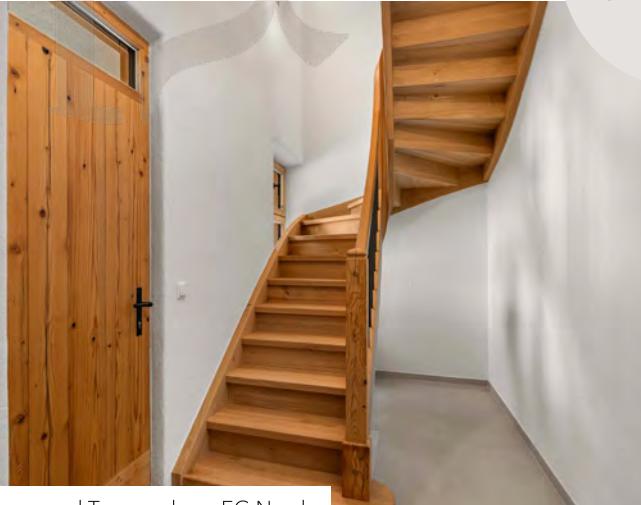


bereits
reserviert

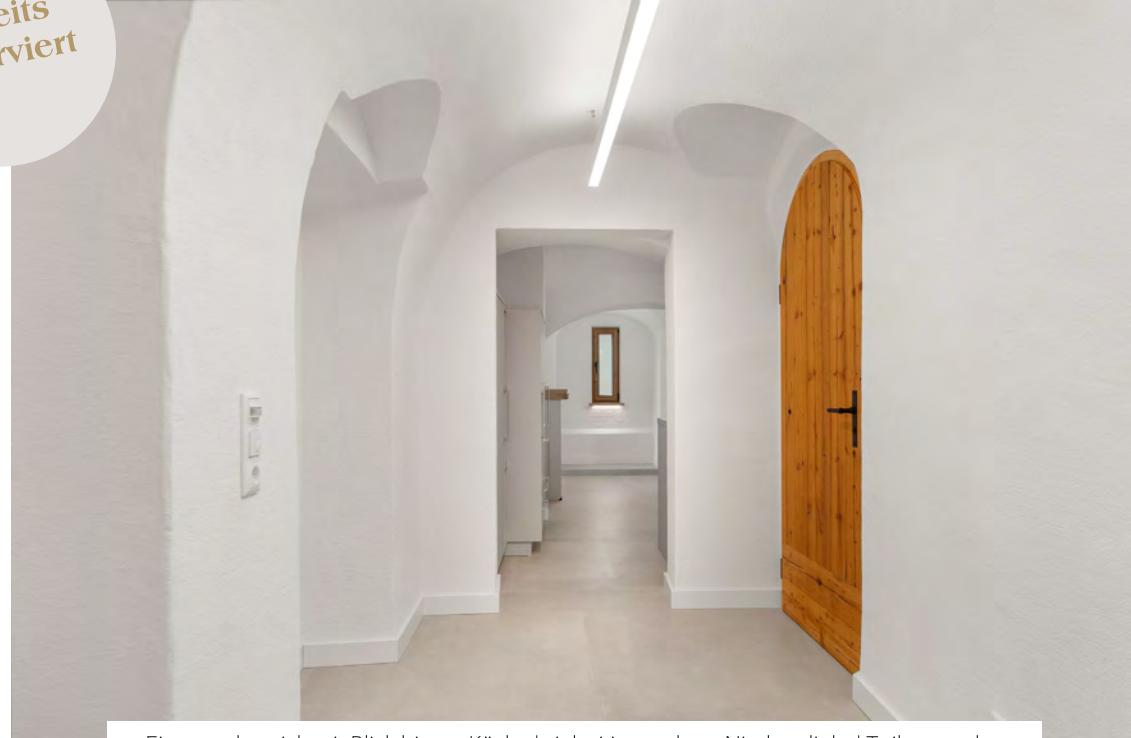
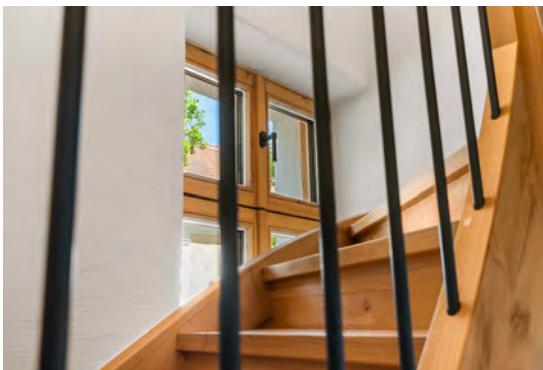


- 1. Obergeschoss
- Eingang über Treppenhaus Nord
 - Gesamtfläche: 66,08 m²
- Abstellraum und Stellplatz siehe hellgrüne Flächen unter „Außenbereich“
- 435.000 € inkl. Stellplatz, Abstellraum, Beleuchtungskonzept, individueller Ausstattung und eingepasstem Mobiliar (keine Käuferprovision)

bereits
reserviert



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



separate Toilette im Gang

bereits
reserviert



Wohnbereich mit Zugang zum Schlafzimmer | wunderschöner Südausblick

360° Rundgang

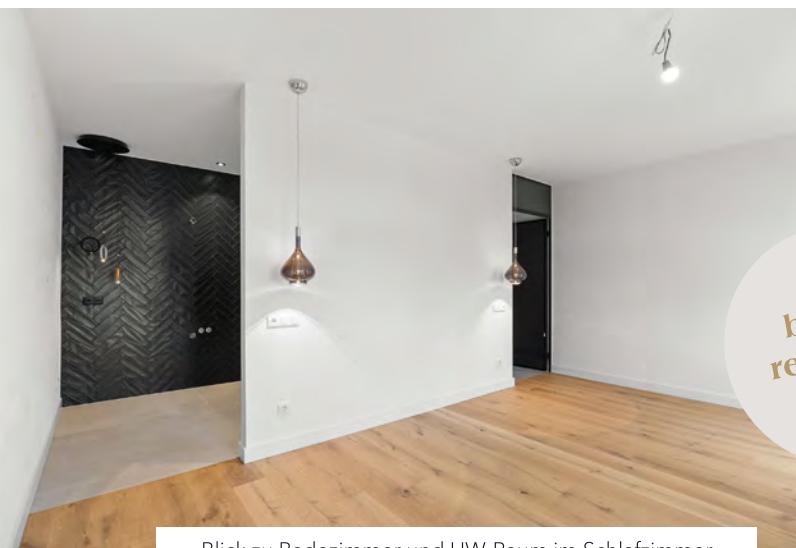




SCHLOSS RITZING
Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung2



bereits
reserviert

Blick zu Badezimmer und HW-Raum im Schlafzimmer



Schlafzimmer mit innenliegenden Fensterläden

360° Rundgang



HW-Raum für Waschmaschine & Aufbewahrung

bereits
reserviert



Badezimmer mit Dusche

360° Rundgang

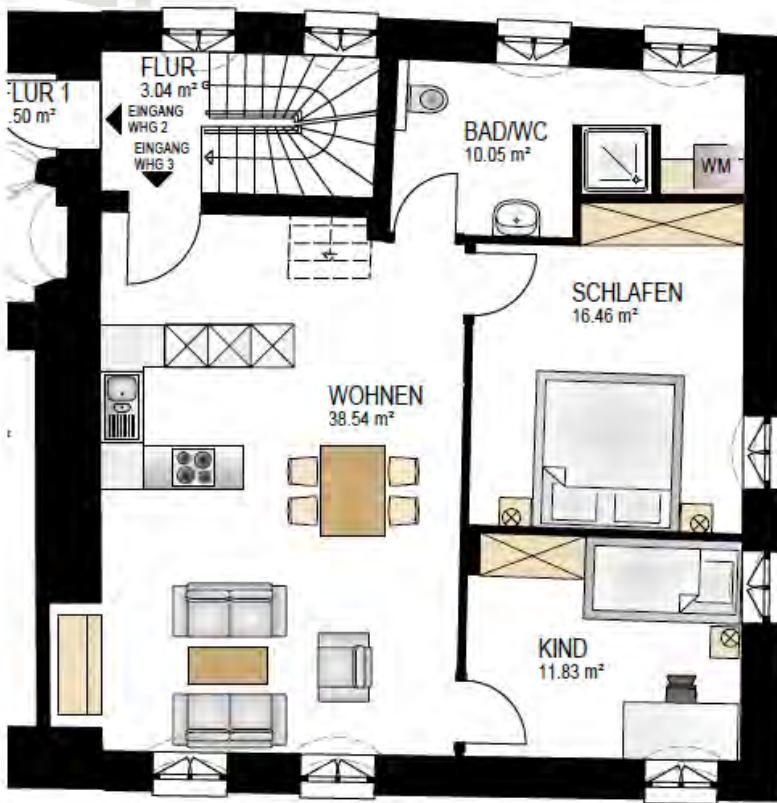


SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung3



bereits
reserviert

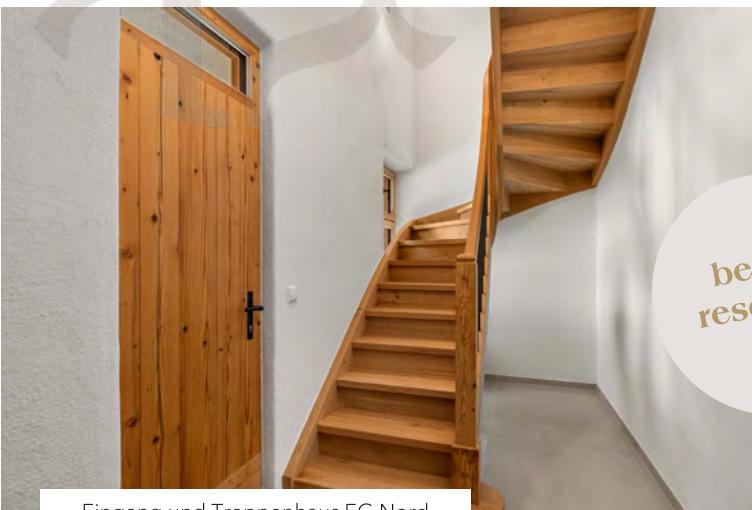
- 1. Obergeschoss
- Eingang über Treppenhaus Nord
 - Gesamtfläche: 77,88 m²
- Abstellraum und Stellplatz siehe gelbe Flächen unter „Außenbereich“
- 455.000 € inkl. Stellplatz, Abstellraum, Beleuchtungskonzept, individueller Ausstattung und eingepasstem Mobiliar (keine Käuferprovision)

SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

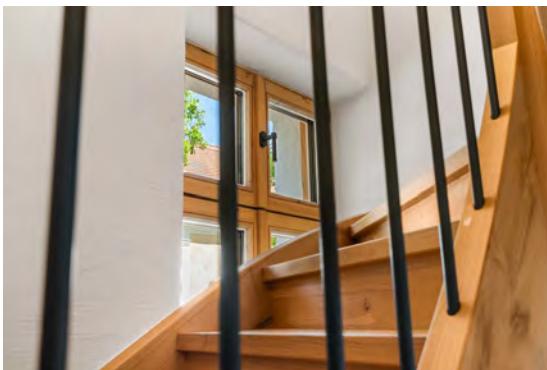
wohnung3



Eingang und Treppenhaus EG Nord



Treppenabsatz 1. OG mit Eingangstür zur Wohnung



360° Rundgang





SCHLOSS RITZING
Traditionell. Modern. Einzigartig.
exposé

wohnung3

bereits
reserviert



SCHLOSS RITZING
Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung3

Ausblick Küche



bereits
reserviert



moderne Küche

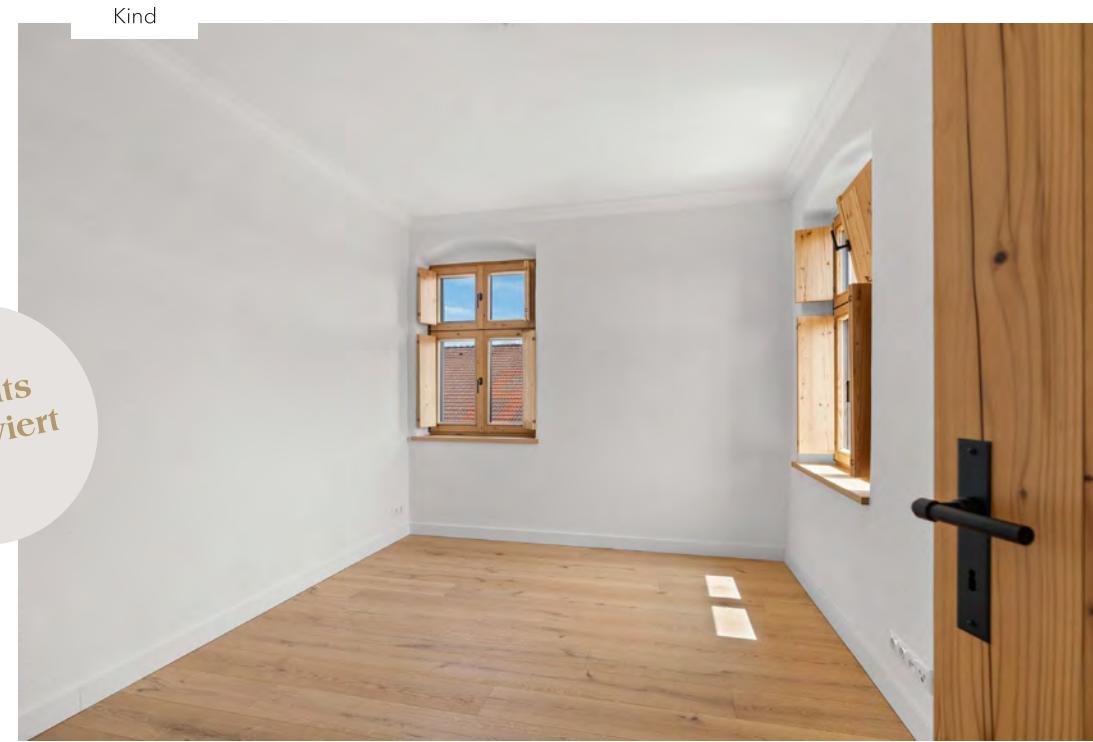
360° Rundgang



SCHLOSS RITZING
Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung3



360° Rundgang

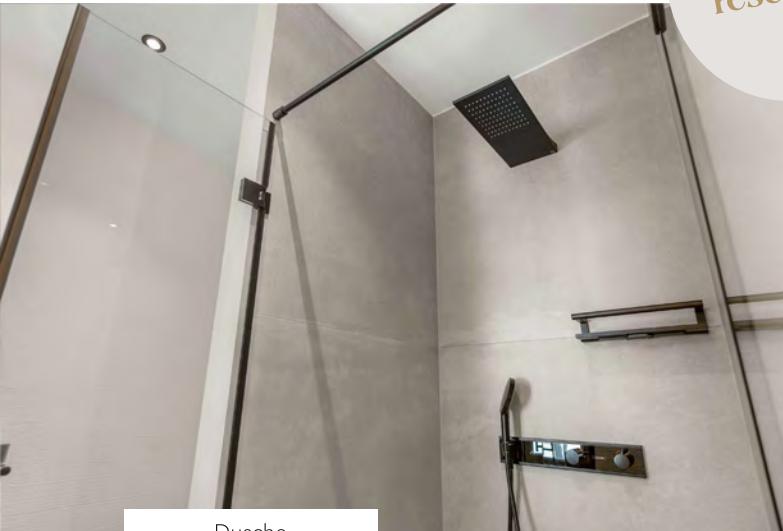


SCHLOSS RITZING

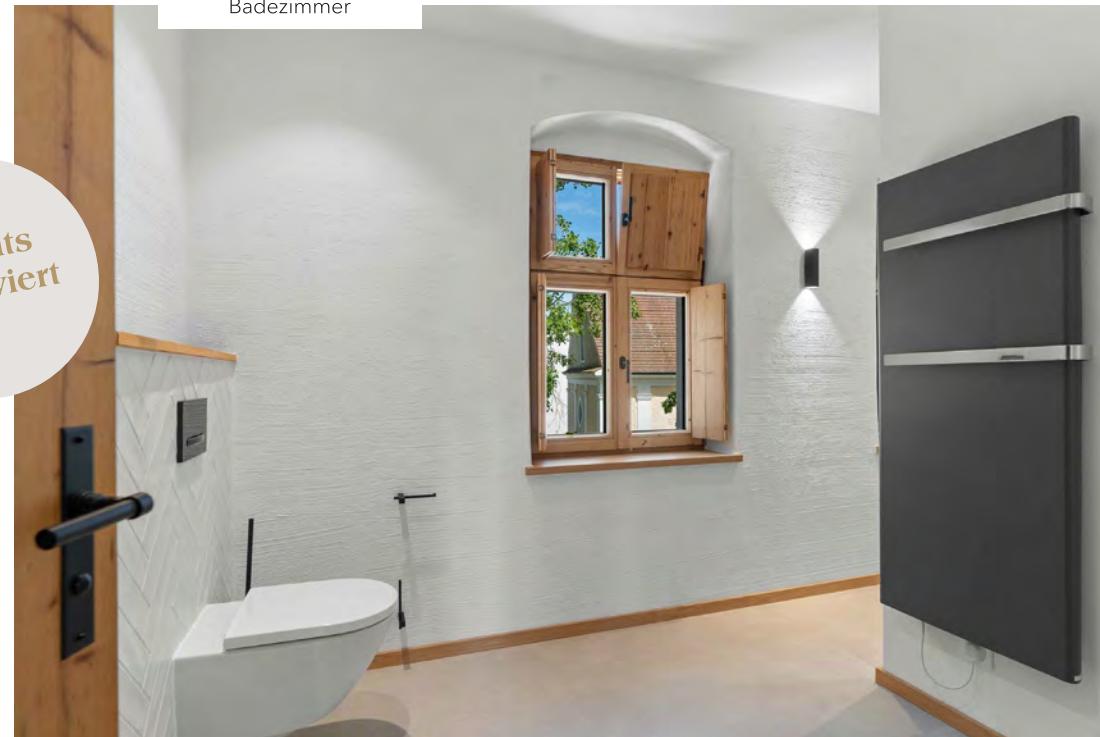
Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung3

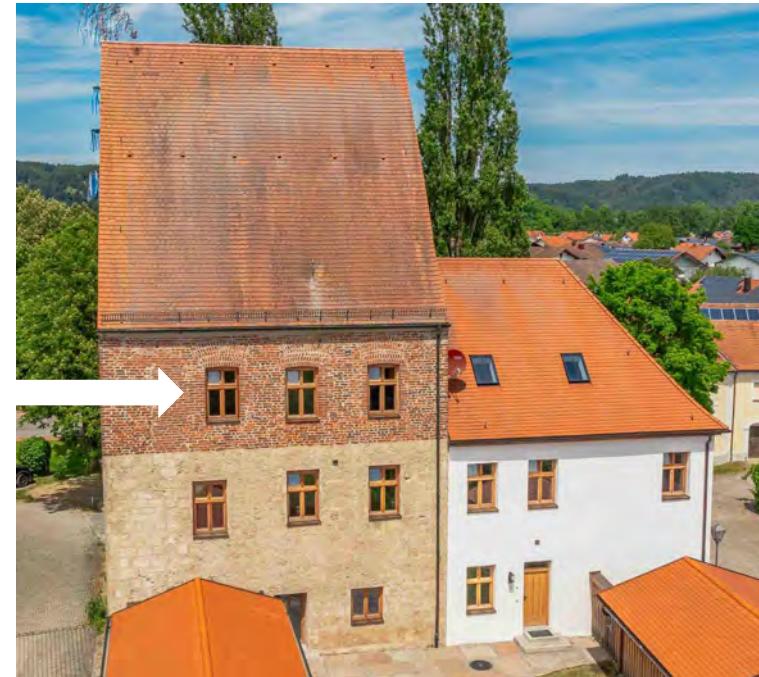
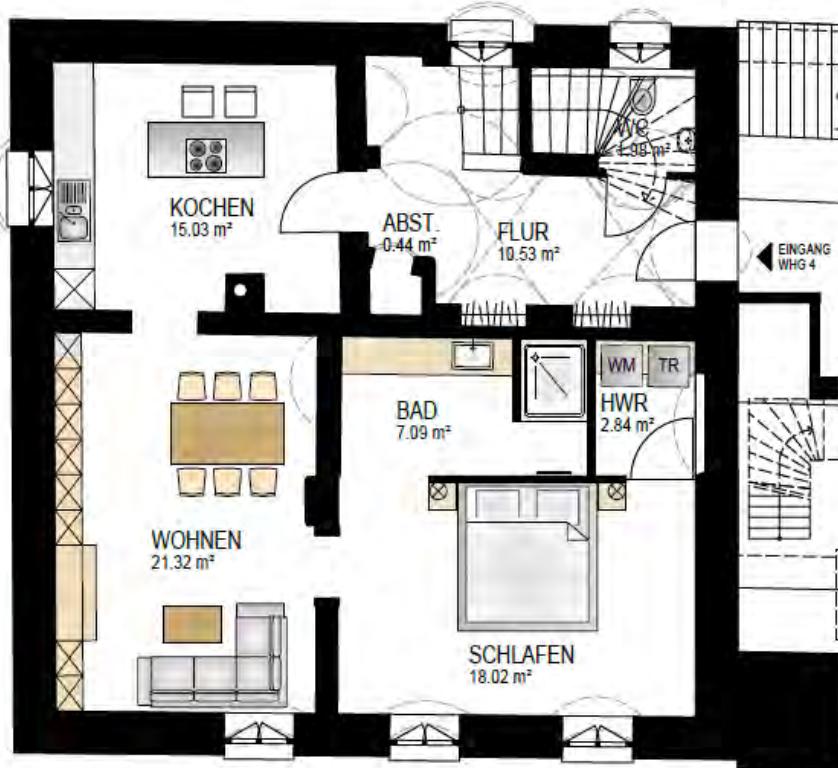


bereits
reserviert

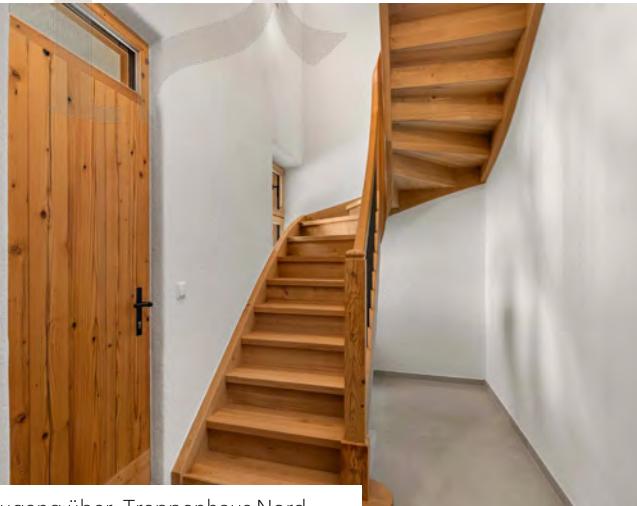


360° Rundgang

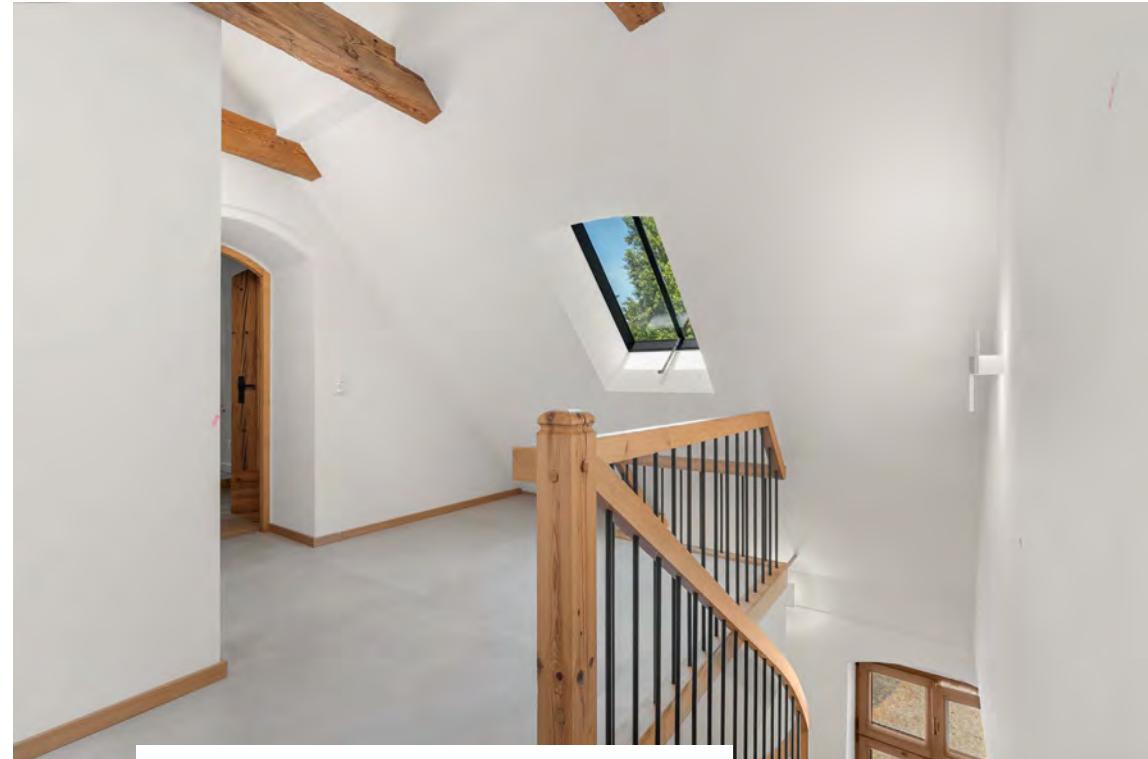




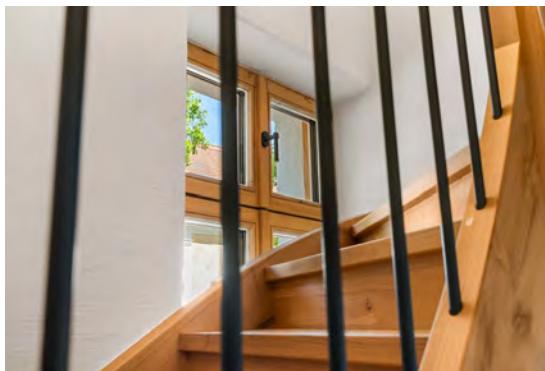
- 2. Obergeschoss
- Eingang über Treppenhaus Nord
 - Gesamtfläche: 77,25 m²
- Abstellraum und Stellplatz siehe hellblaue Flächen unter „Außenbereich“
- 455.000 € inkl. Stellplatz, Abstellraum, Beleuchtungskonzept, individueller Ausstattung und eingepasstem Mobiliar (keine Käuferprovision)



Zugang über Treppenhaus Nord



Treppenabsatz 2. OG mit Blick zur Eingangstür



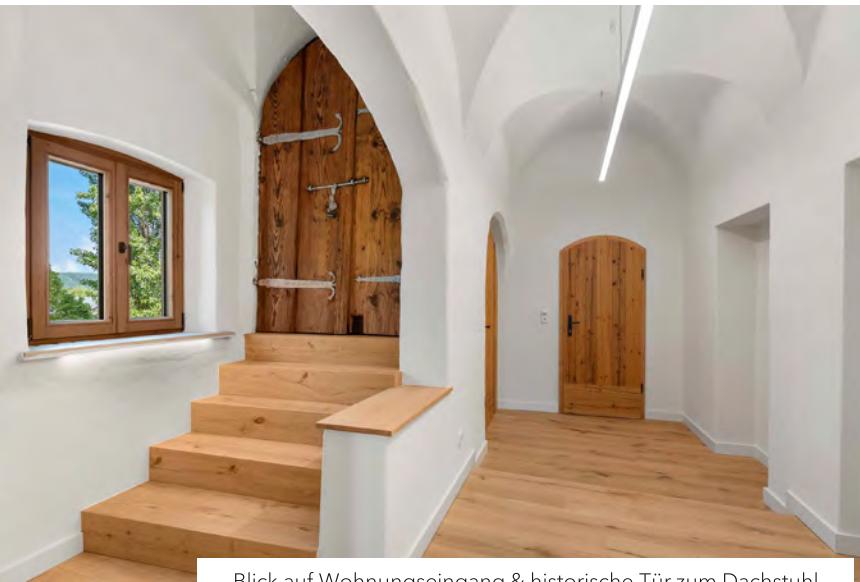
360° Rundgang



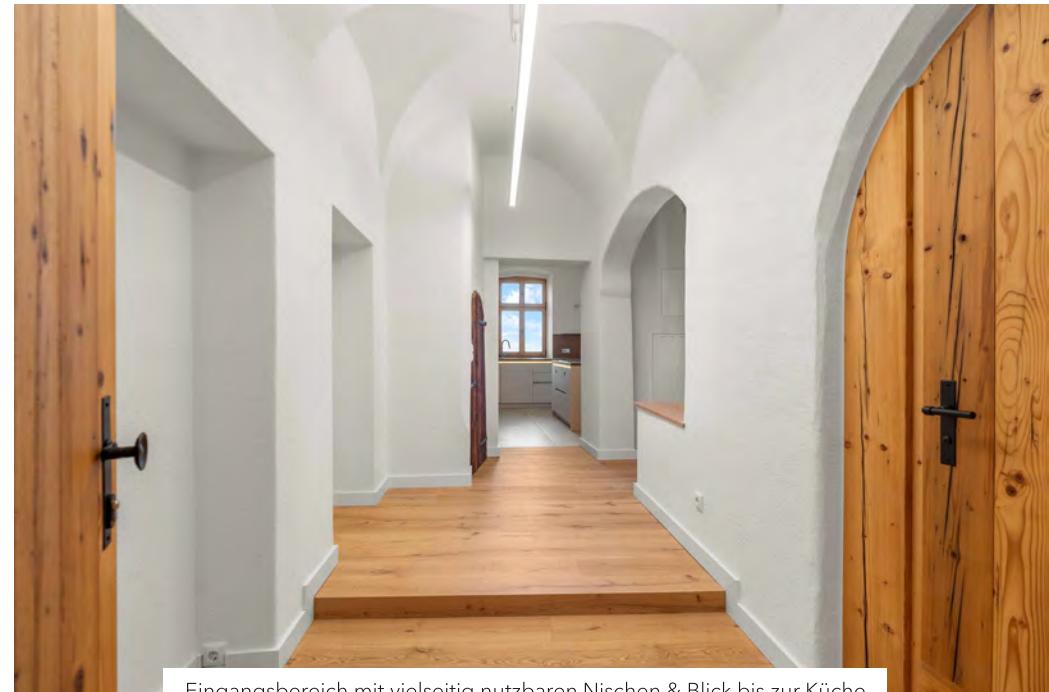
SCHLOSS RITZING
Traditionell. Modern. Einzigartig.

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





Wohnbereich mit Zugang zum Schlafzimmer | wunderschöner Südausblick



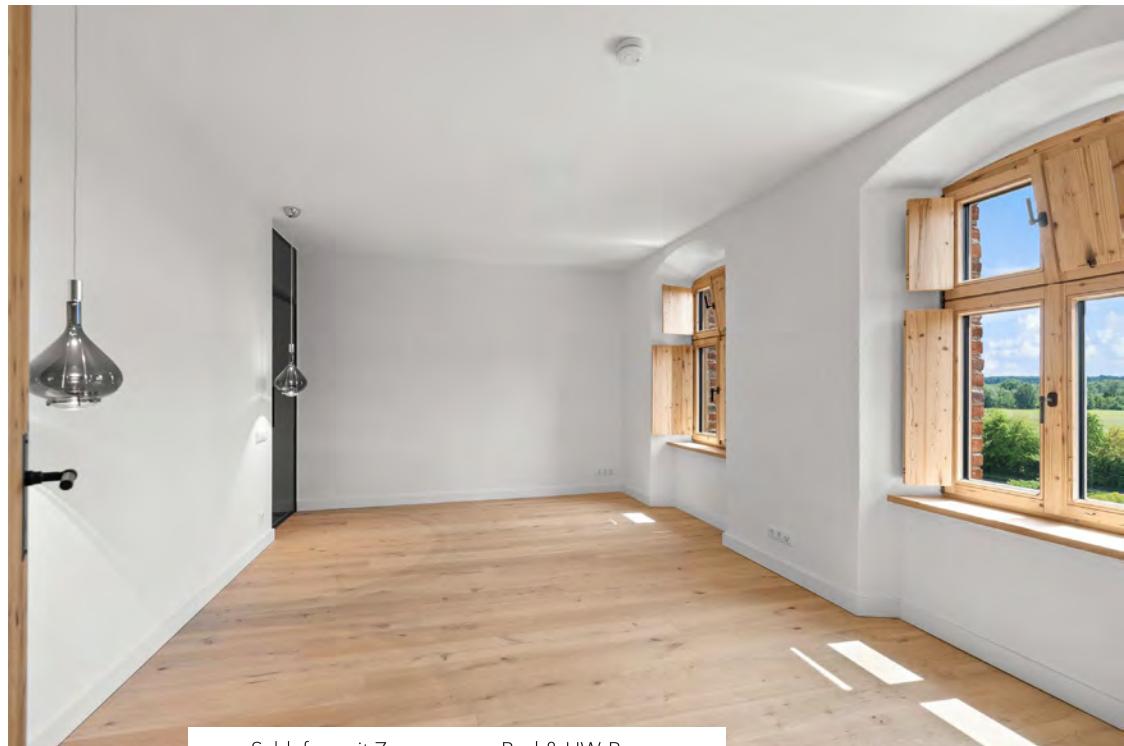
SCHLOSS RITZING
Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung4



Blick vom Bad durchs Schlafzimmer Richtung Alpen



Schlafen mit Zugang zum Bad & HW-Raum

360° Rundgang



SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

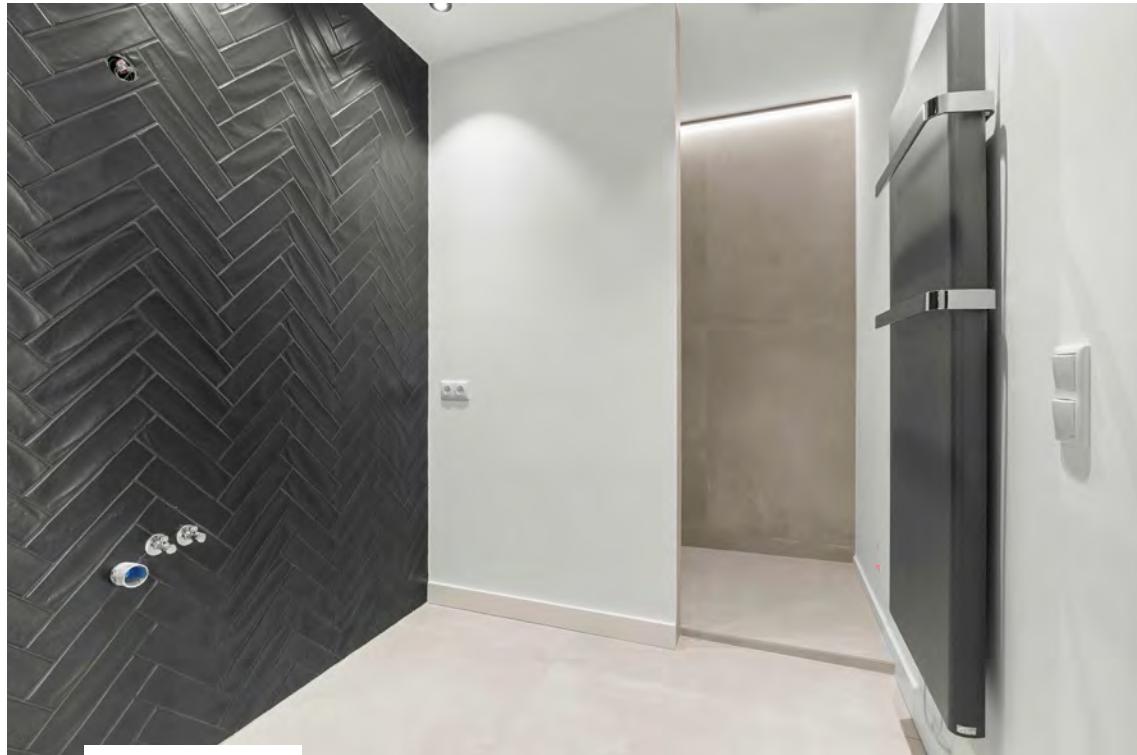
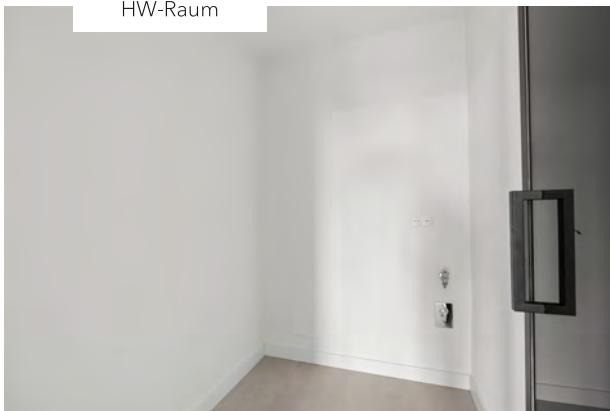
exposé

wohnung4

separates WC im Eingangsbereich



HW-Raum



Bad mit Dusche

360° Rundgang

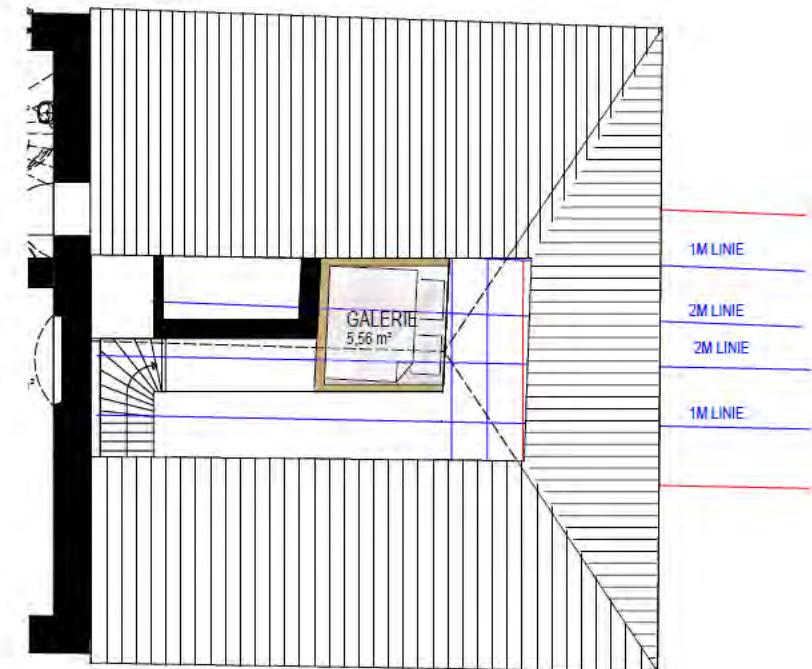
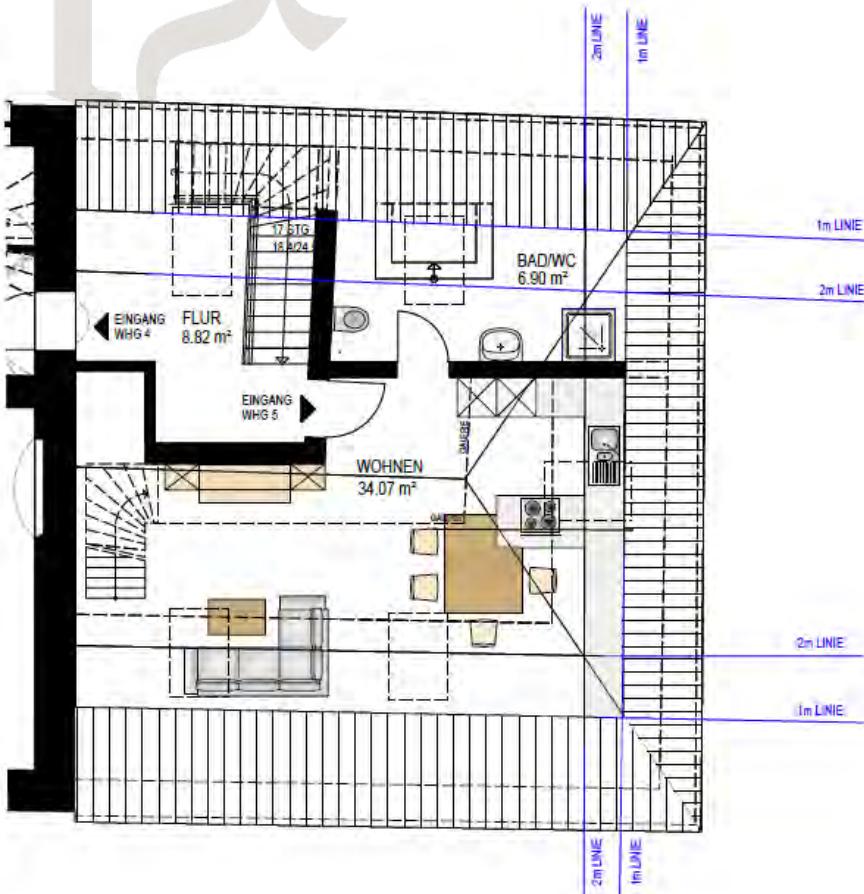


SCHLOSS RITZING

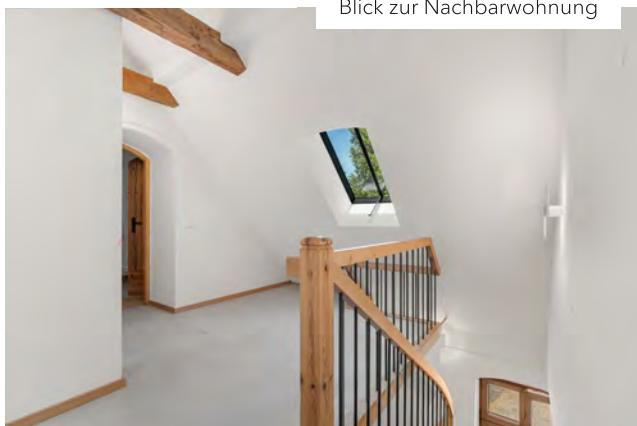
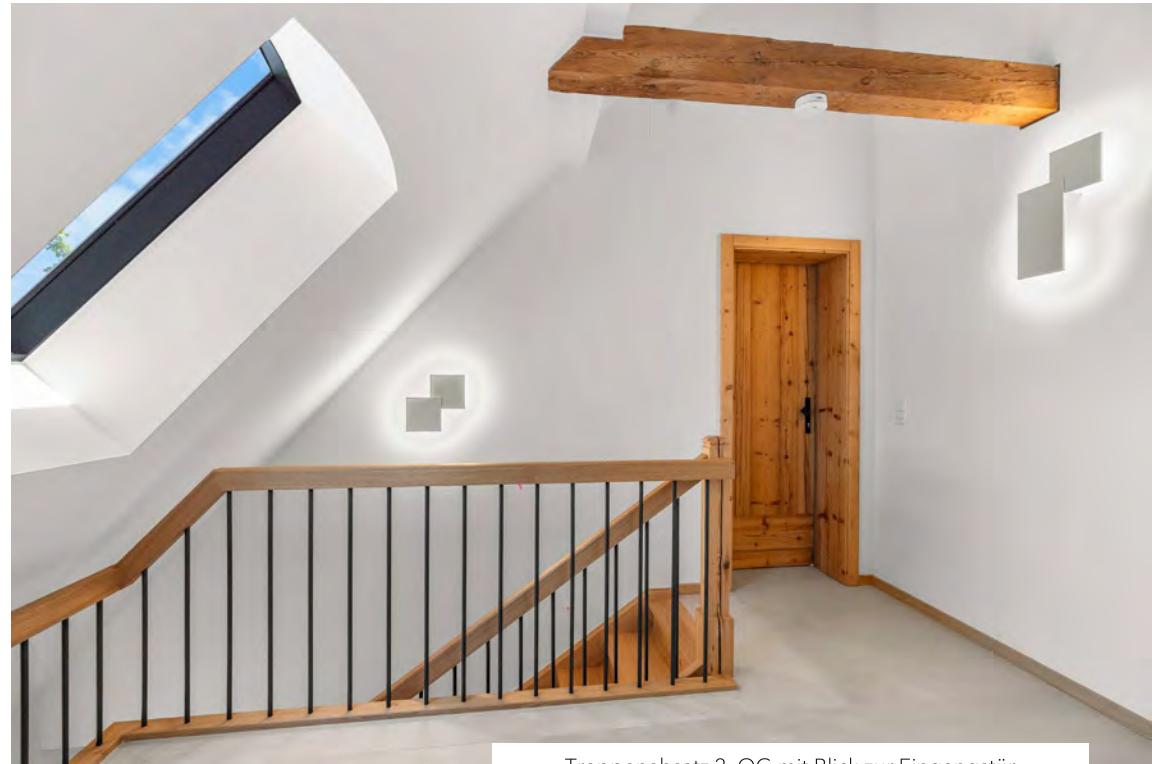
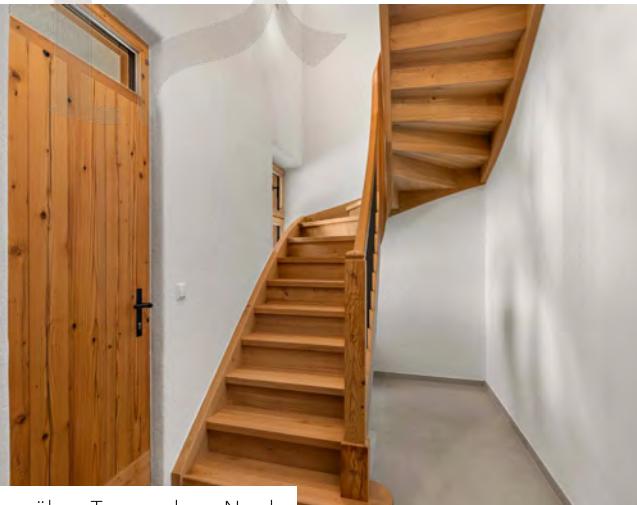
Traditionell. Modern. Einzigartig.

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)



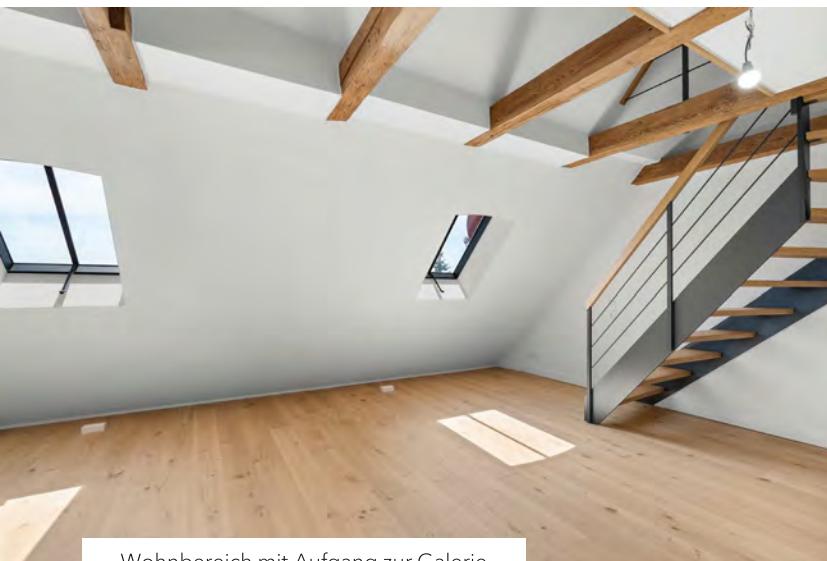
360° Rundgang



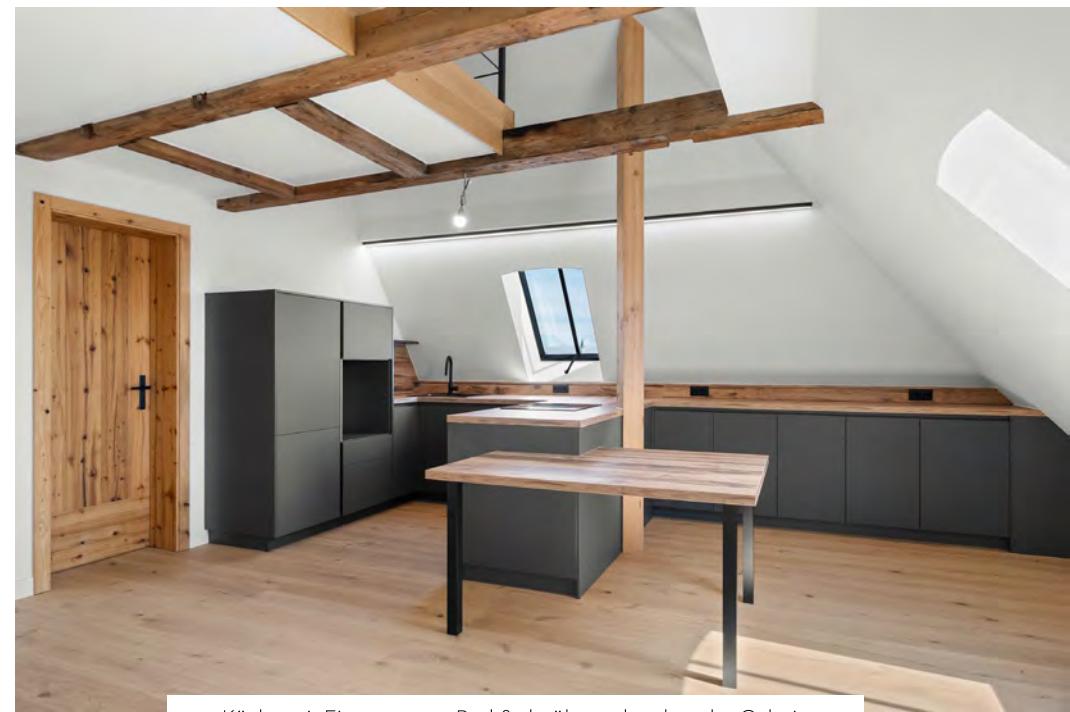


SCHLOSS RITZING
Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé



Wohnbereich mit Aufgang zur Galerie



Küche mit Eingang zum Bad & darüber schwebender Galerie

360° Rundgang

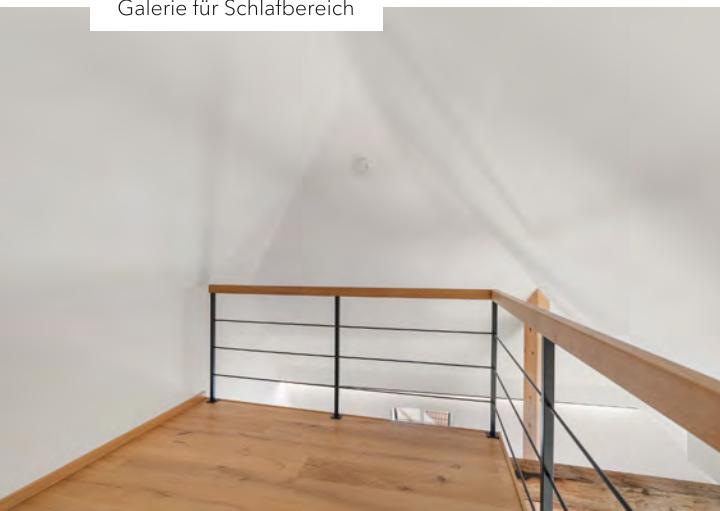


SCHLOSS RITZING
Traditionell. Modern. Einzigartig.

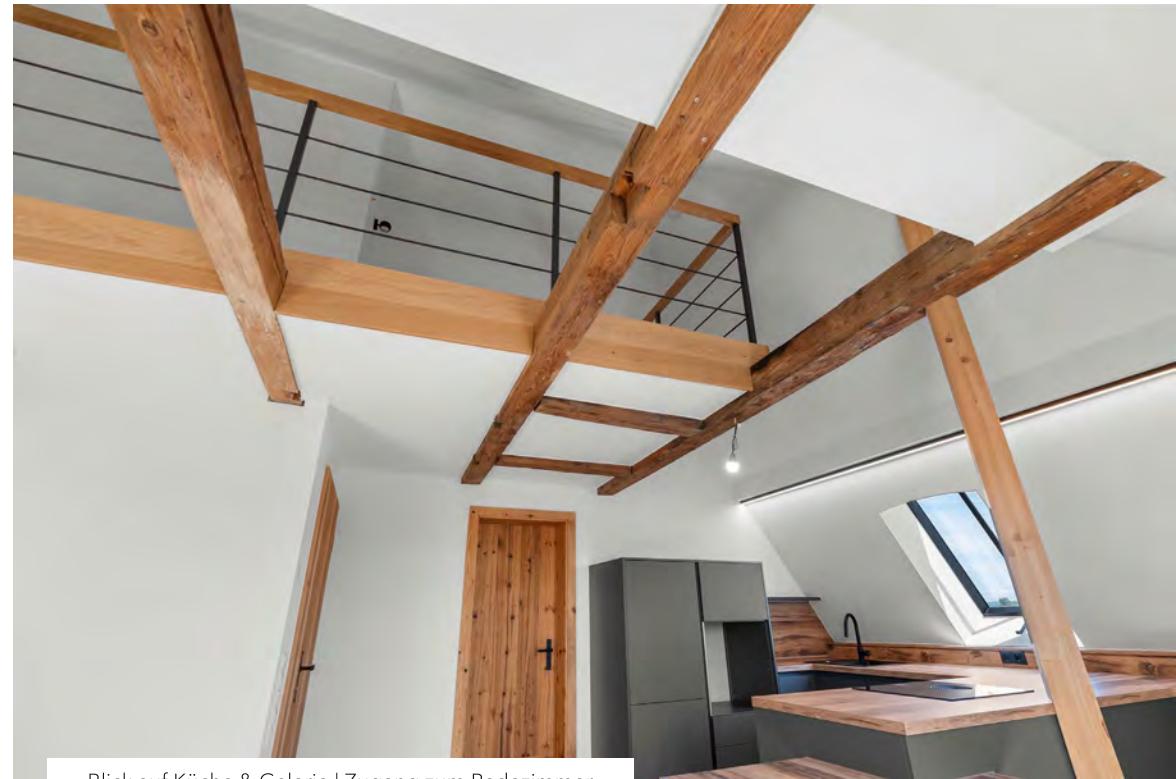
exposé

wohnung5

Galerie für Schlafbereich



Blick auf Küche & Galerie | Zugang zum Badezimmer



360° Rundgang

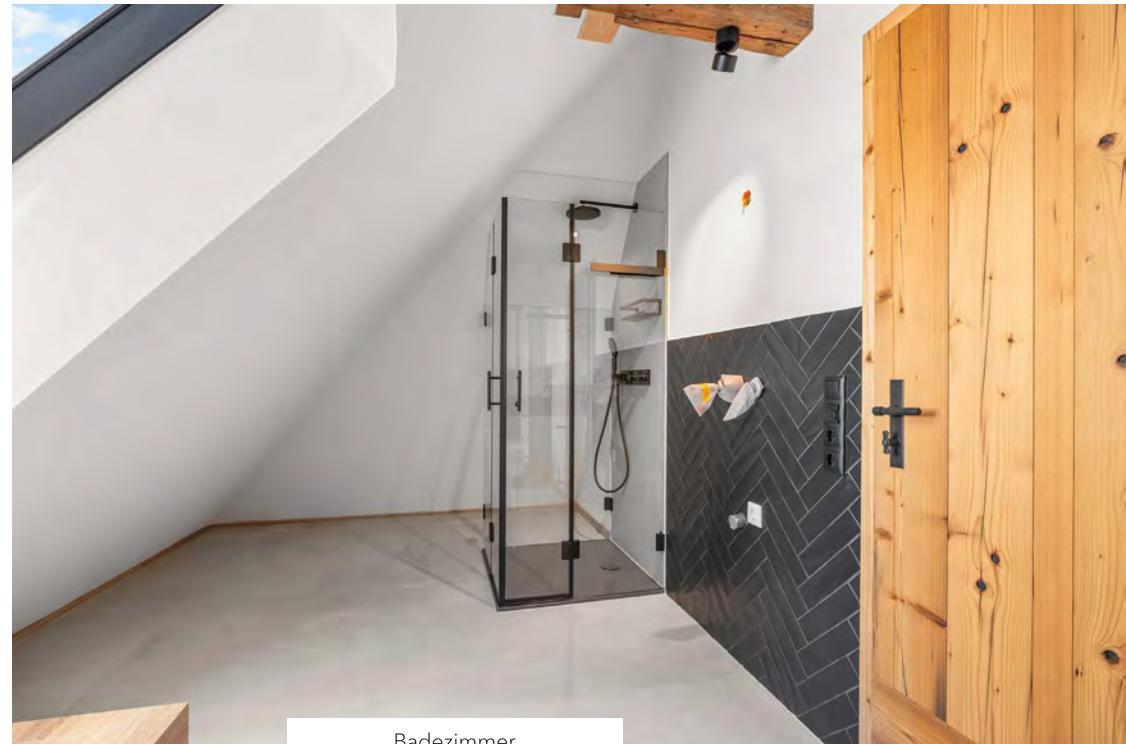


SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung5



Badezimmer

360° Rundgang



exposé
Außenbereich



Kleiner Abstecher in die Historie

- Im 12. Jahrhundert erscheint mit Dietmarus von Ricingen 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.