



# **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<sup>2</sup>  
**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 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 €



# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

### OBJEKTDESCHEIBUNG

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 Dämmung, 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



Ansicht von Osten

Ansicht von Osten



Ansicht von oben

Blick Richtung Alpen





exposé

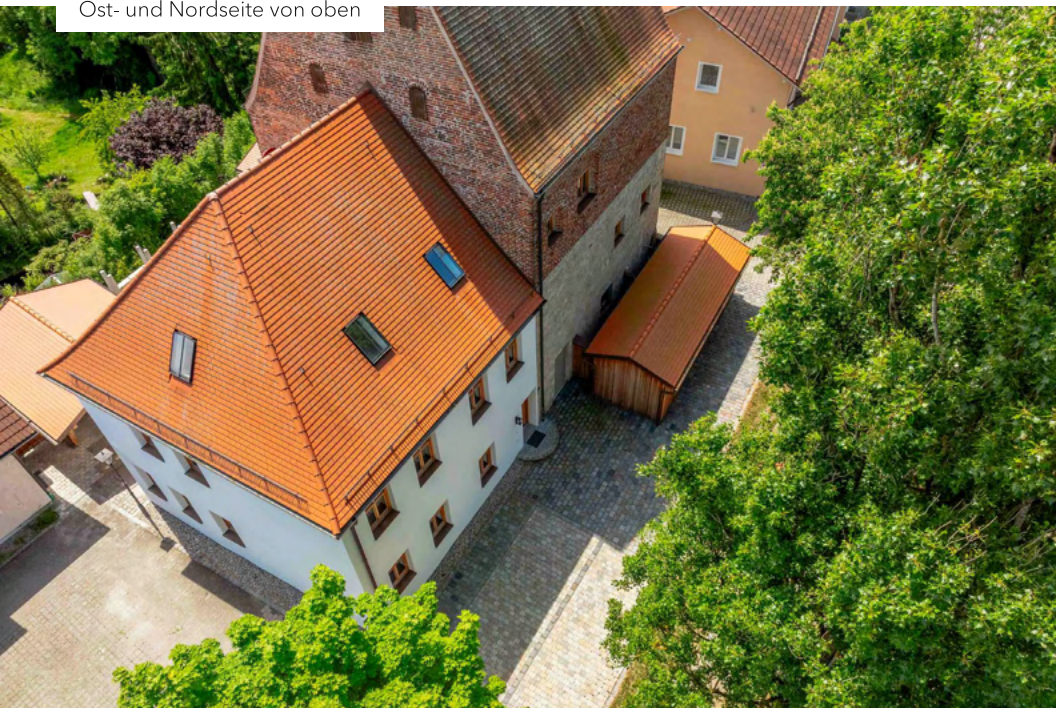
# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.



Südseite

Ost- und Nordseite von oben



Nordseite mit vorgelagertem Geräteschuppen



Giebelansicht von Osten



# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

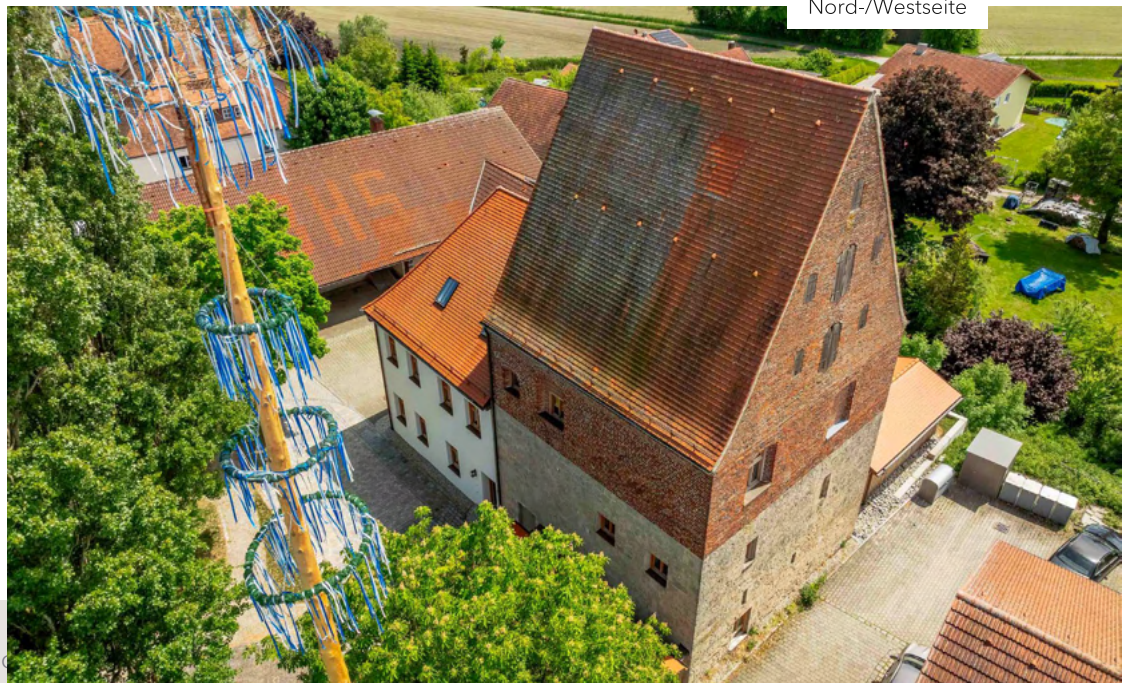
## exposé



Nord-/Westansicht



Westseite



Nord-/Westseite



Ostteil:  
zweigeschossiger  
Walmdachanbau

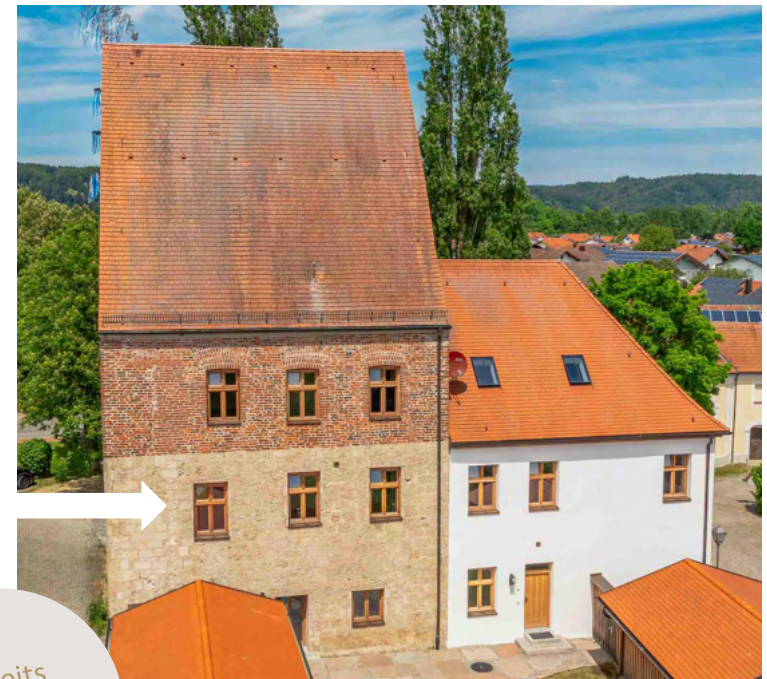
Westteil:  
turmartiges  
Steildach  
Untergeschosse  
aus Tuffquadern  
Obergeschoss  
aus Backstein

# SCHLOSS RITZING

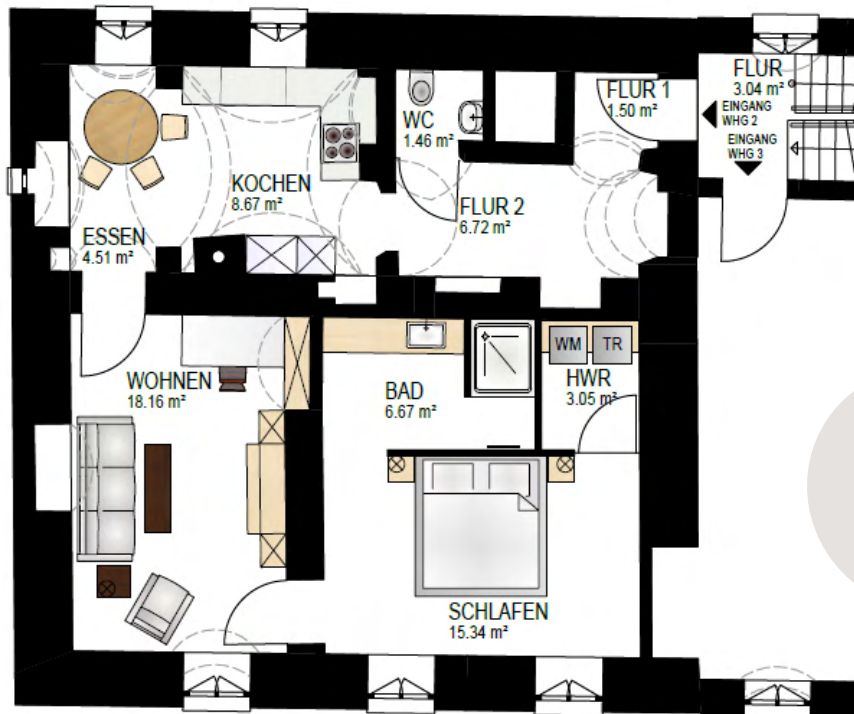
Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

wohnung2



bereits reserviert



- 1. Obergeschoss
- Eingang über Treppenhaus Nord
  - Gesamtfläche: 66,08 m<sup>2</sup>
- Abstellraum und Stellplatz siehe hellgrüne Flächen unter „Außenbereich“
  - 435.000 € inkl. Stellplatz, Abstellraum, Beleuchtungskonzept, individueller Ausstattung und eingepasstem Mobiliar (keine Käuferprovision)

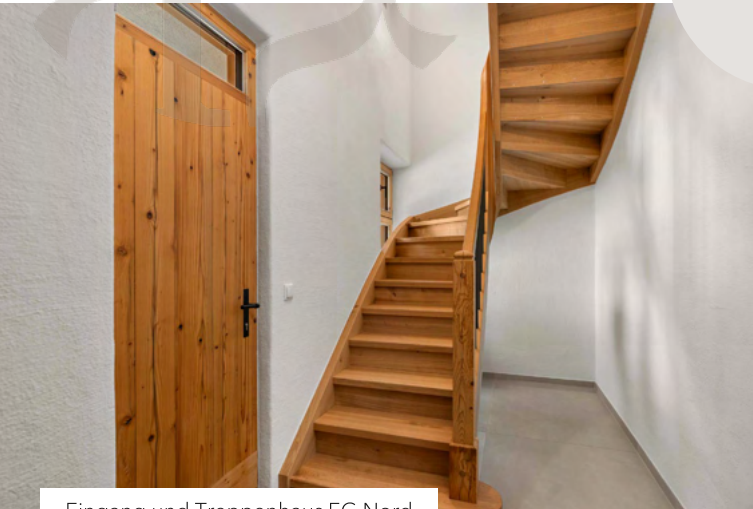
# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

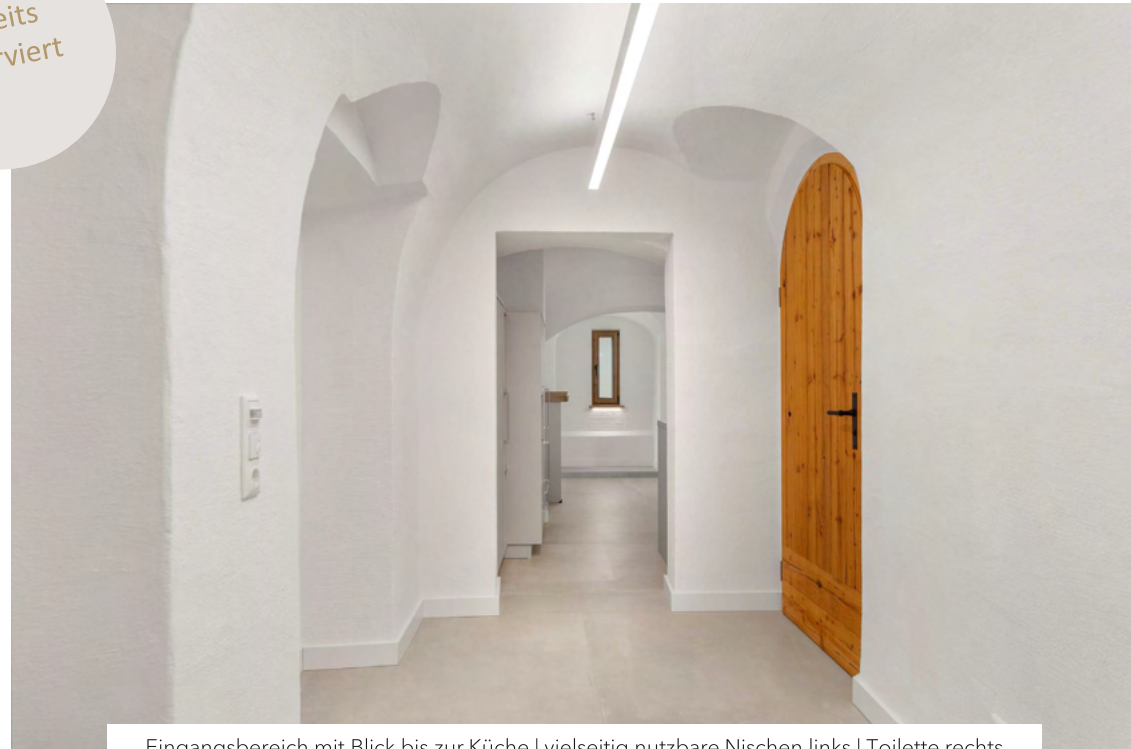
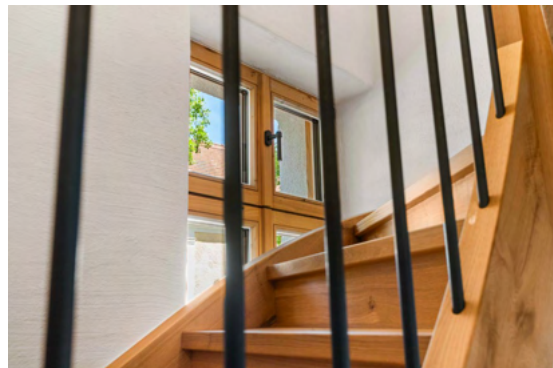
## exposé

wohnung2

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



# SCHLOSS RITZING

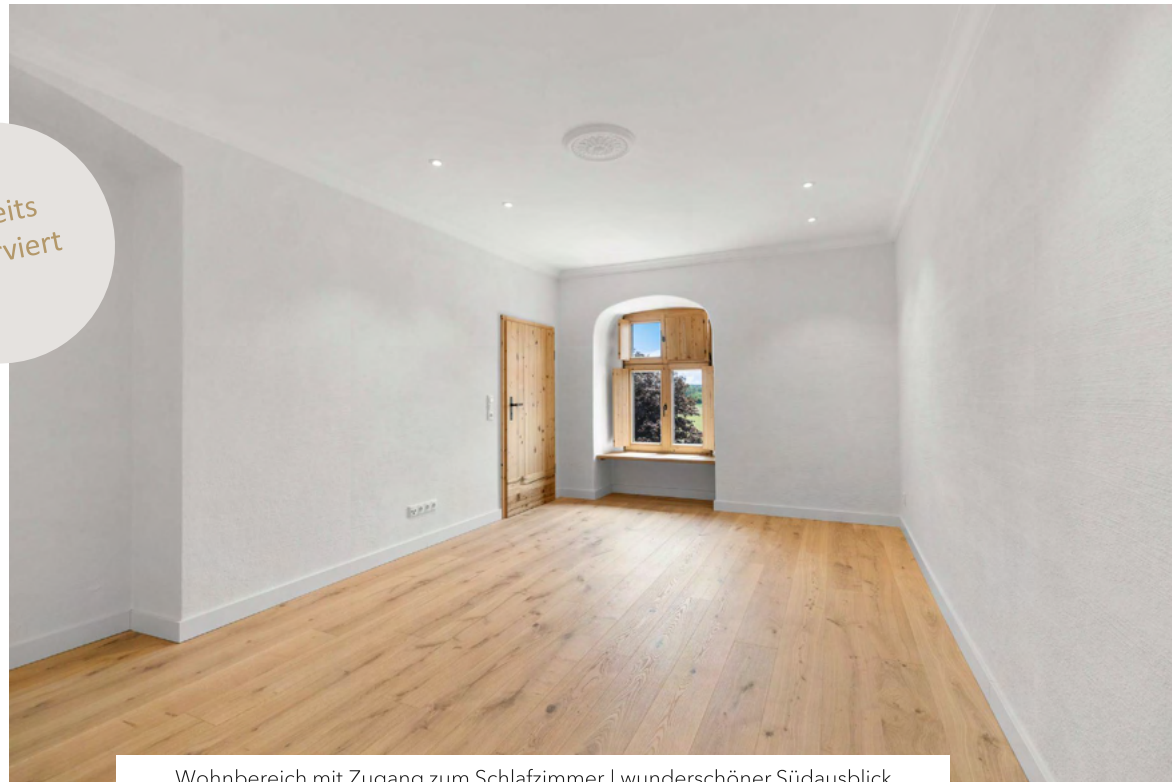
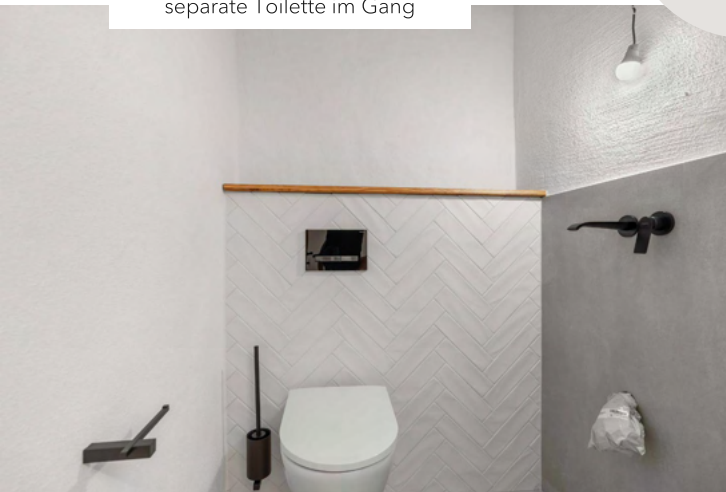
Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

wohnung2

bereits  
reserviert

separate Toilette im Gang



Wohnbereich mit Zugang zum Schlafzimmer | wunderschöner Südausblick

360° Rundgang

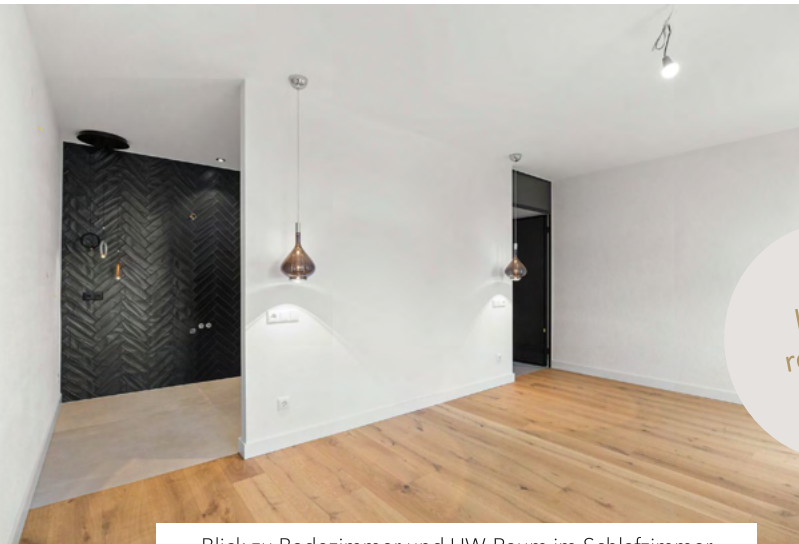


# SCHLOSS RITZING

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.

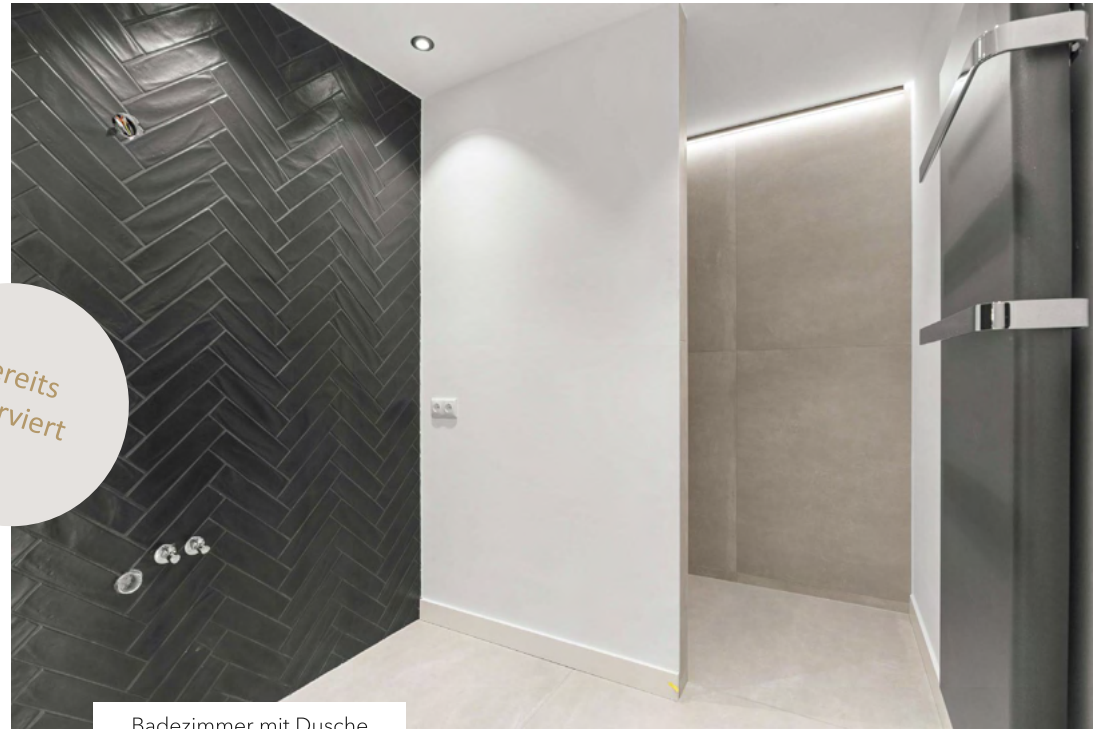
## exposé

wohnung2

HW-Raum für Waschmaschine & Aufbewahrung



bereits  
reserviert



Badezimmer mit Dusche

360° Rundgang



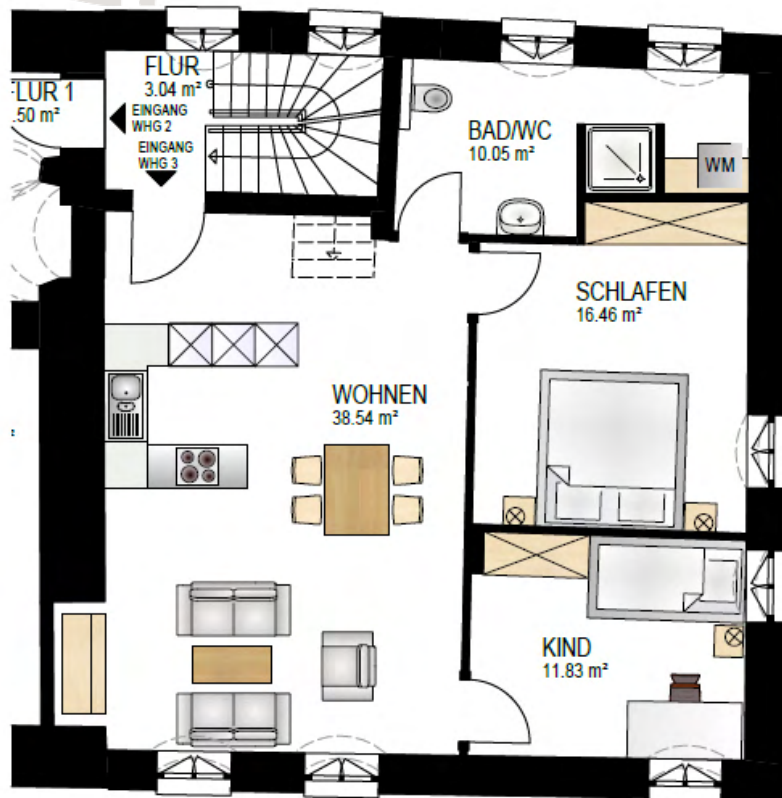


# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

wohnung 3



bereits reserviert

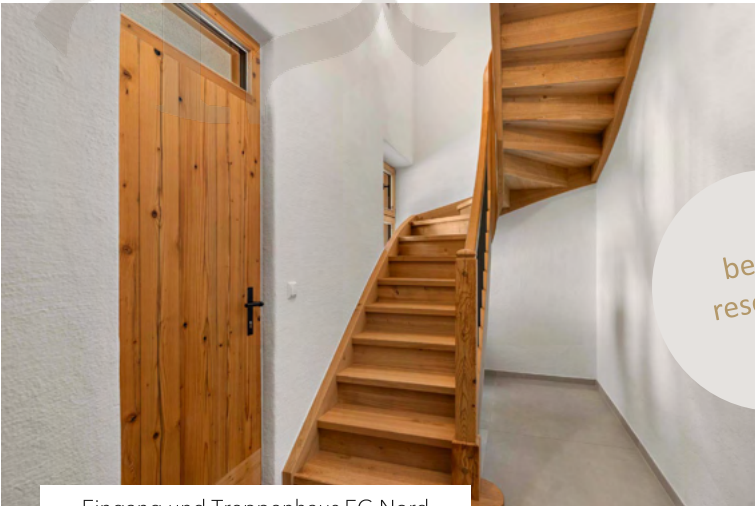
- 1. Obergeschoss
- Eingang über Treppenhaus Nord
  - Gesamtfläche: 77,88 m<sup>2</sup>
- Abstellraum und Stellplatz siehe gelbe Flächen unter „Außenbereich“
  - 455.000 € inkl. Stellplatz, Abstellraum, Beleuchtungskonzept, individueller Ausstattung und eingepasstem Mobiliar (keine Käuferprovision)

# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

wohnung 3

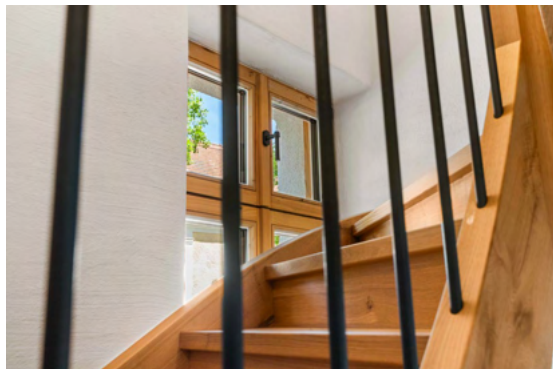


Eingang und Treppenhaus EG Nord

bereits  
reserviert



Treppenabsatz 1. OG mit Eingangstür zur Wohnung



360° Rundgang



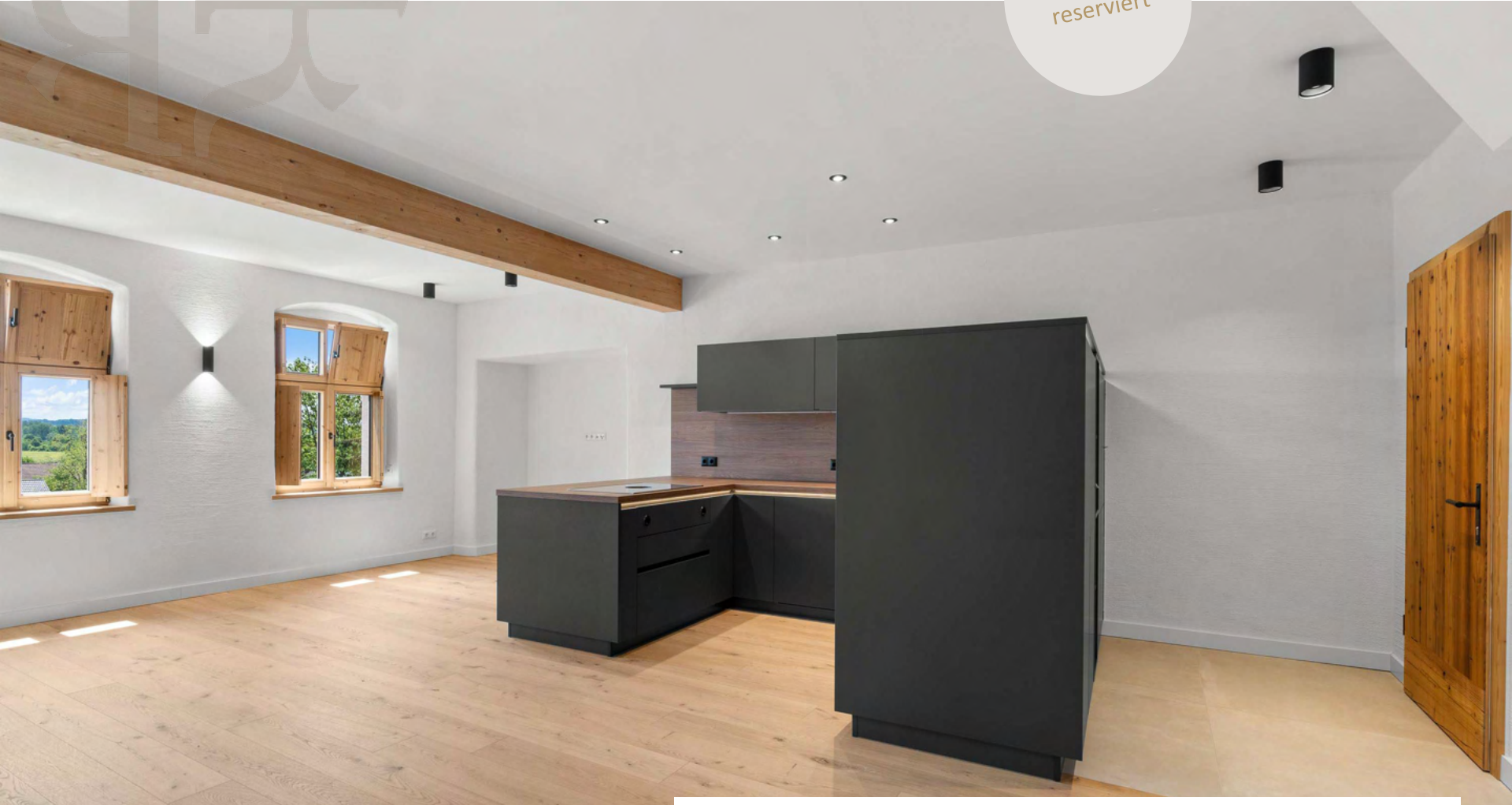
# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

wohnung 3

bereits  
reserviert



vollausgestattete Küche mit Wohnbereich | Eingangsbereich durch Rückseite Küchenfront separiert

# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

wohnung 3

bereits  
reserviert

Ausblick Küche



moderne Küche

360° Rundgang



# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

wohnung 3

Kind



Schlafen



bereits  
reserviert

360° Rundgang



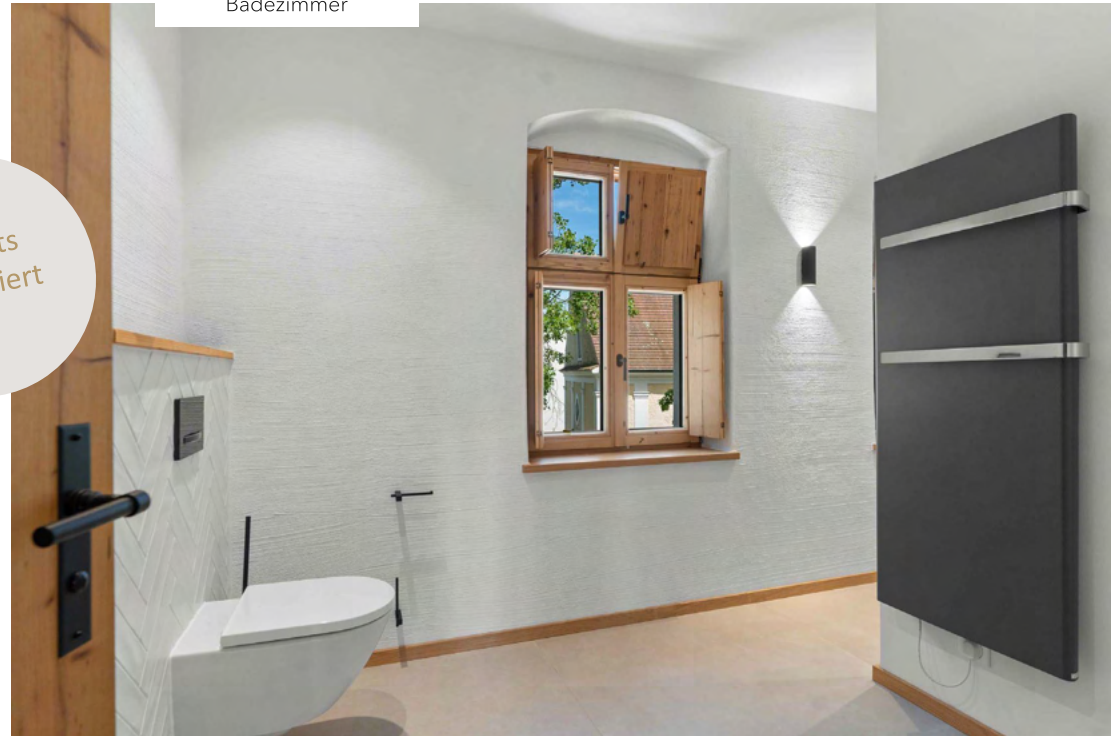
# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

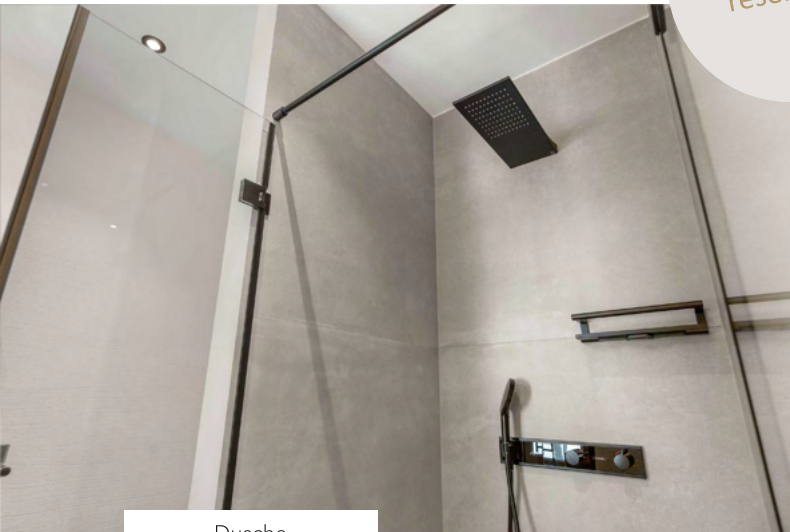
## exposé

wohnung 3

Badezimmer



bereits  
reserviert



Dusche

360° Rundgang

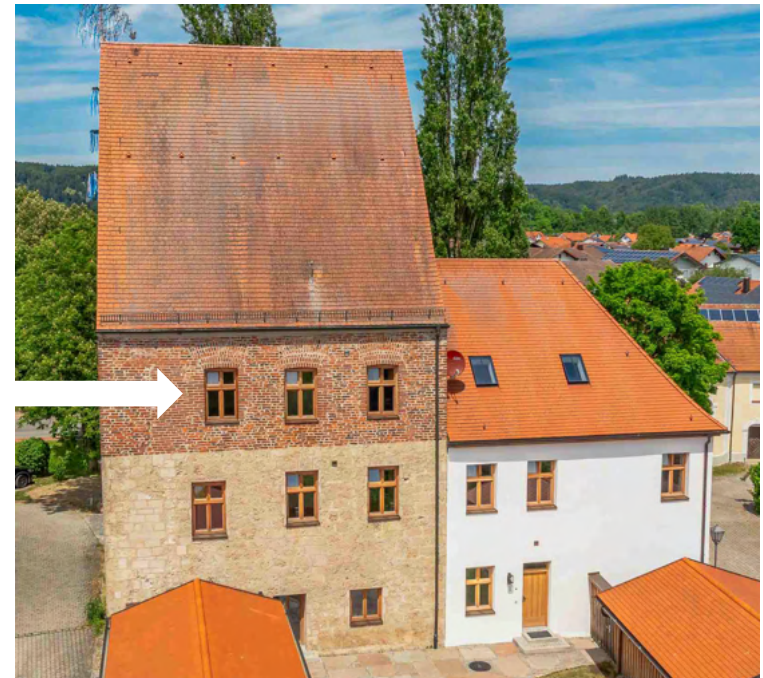
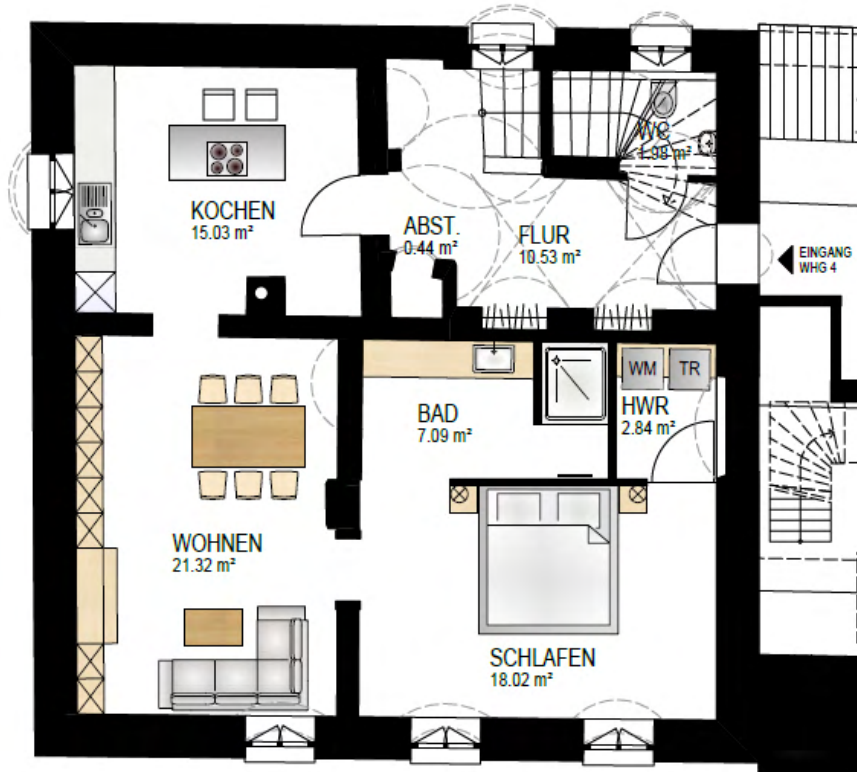


# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

## wohnung4



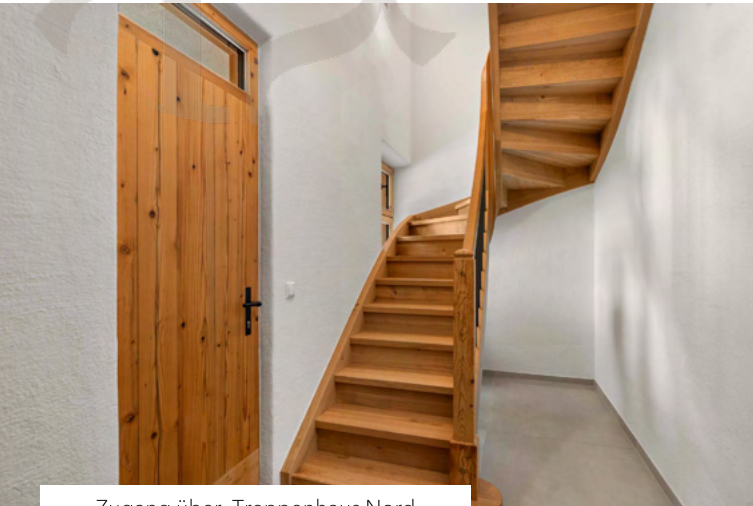
- 2. Obergeschoss
- Eingang über Treppenhaus Nord
  - Gesamtfläche: 77,25 m<sup>2</sup>
- Abstellraum und Stellplatz siehe hellblaue Flächen unter „Außenbereich“
  - 455.000 € inkl. Stellplatz, Abstellraum, Beleuchtungskonzept, individueller Ausstattung und eingepasstem Mobiliar (keine Käuferprovision)

# SCHLOSS RITZING

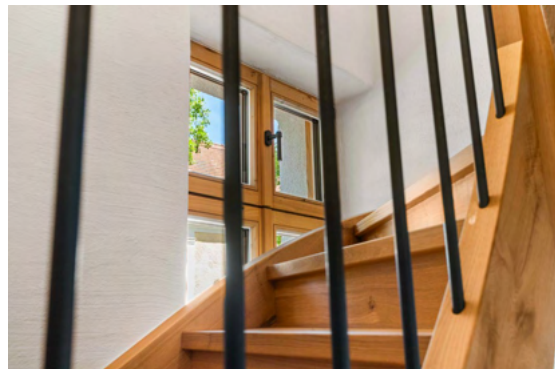
Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

wohnung4



Zugang über Treppenhaus Nord



Treppenabsatz 2. OG mit Blick zur Eingangstür

360° Rundgang



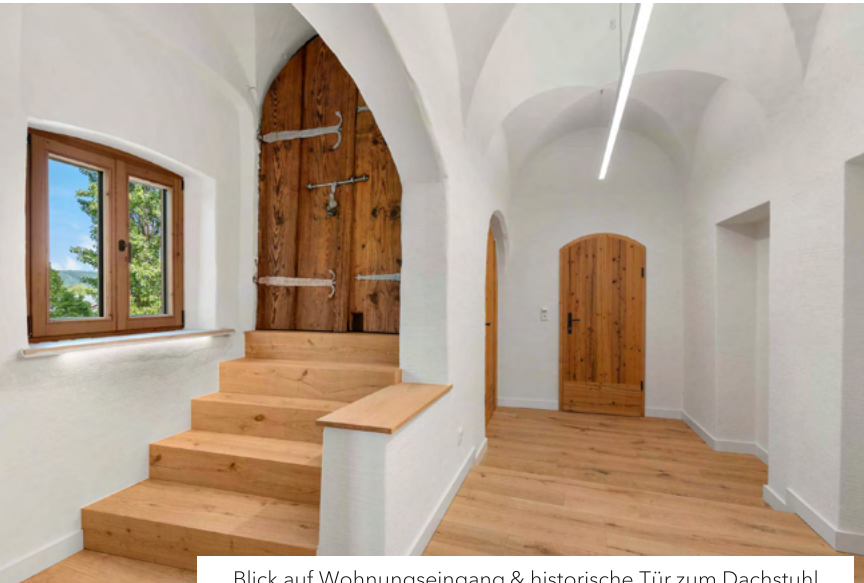


# SCHLOSS RITZING

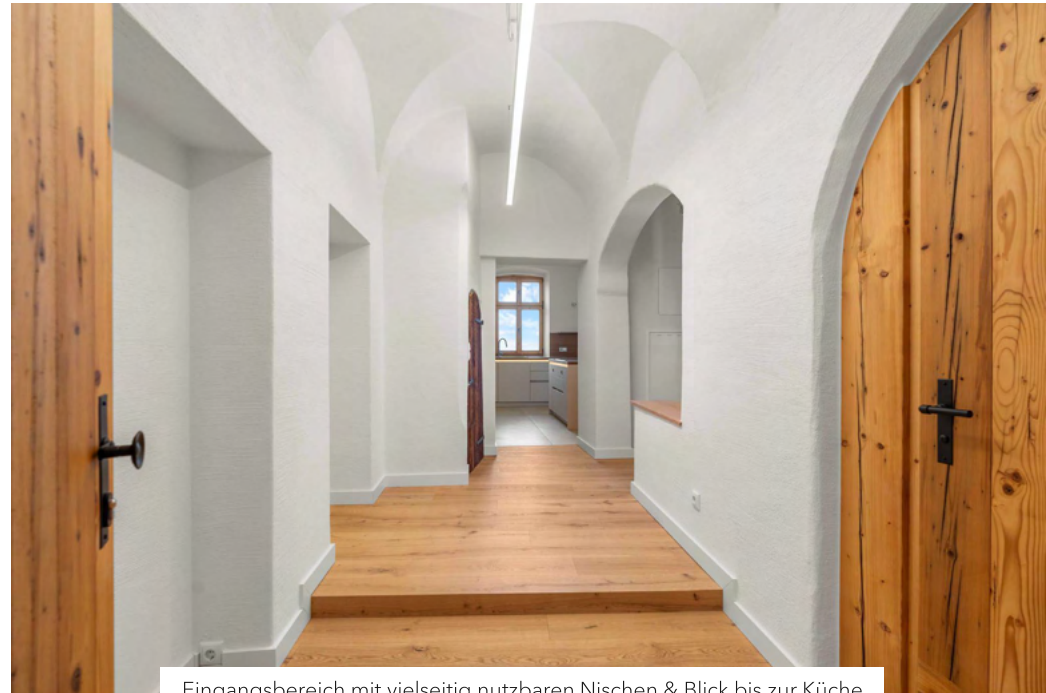
Traditionell. Modern. Einzigartig.

## 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

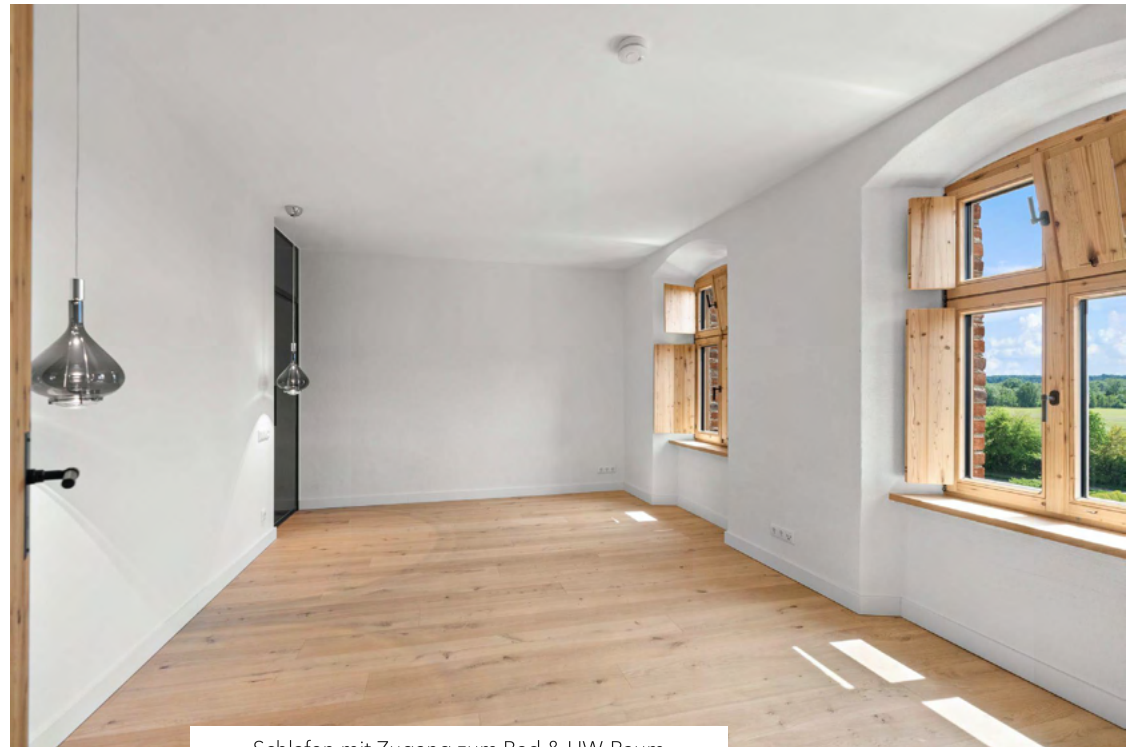
Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

wohnung4



Blick vom Bad durchs Schlafzimmer Richtung Alpen



Schlafen mit Zugang zum Bad & HW-Raum

360° Rundgang



# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

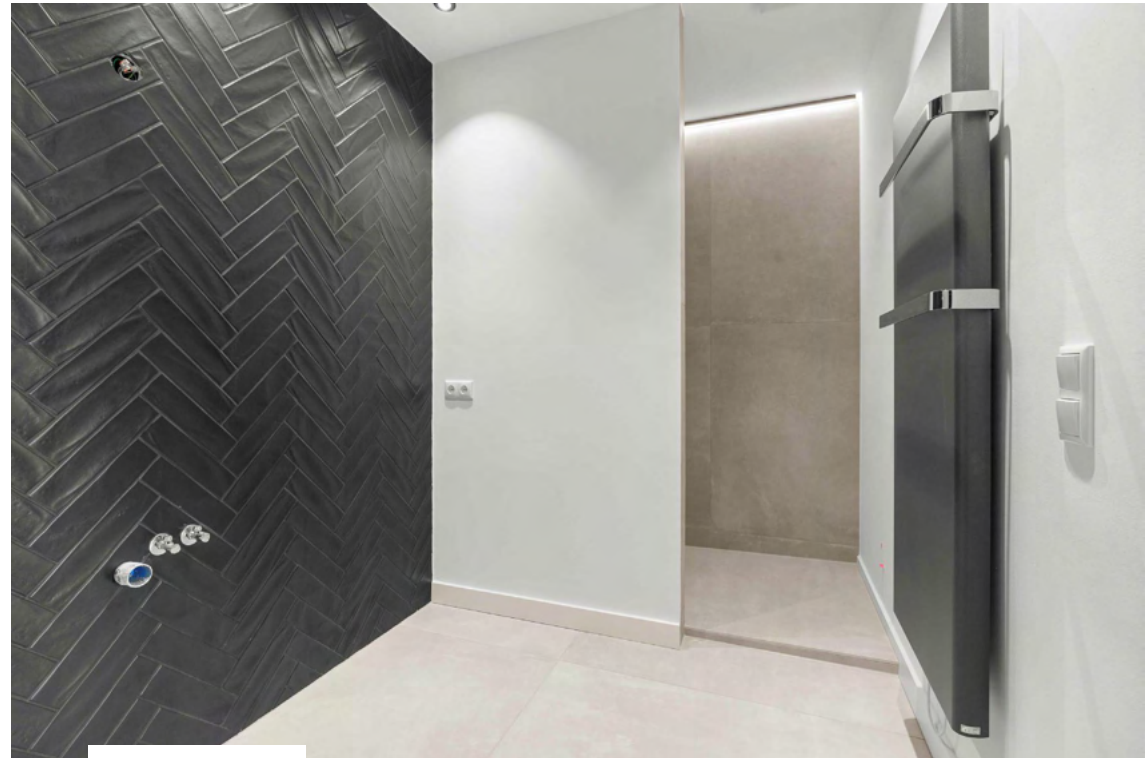
## exposé

wohnung4

separates WC im Eingangsbereich



HW-Raum



Bad mit Dusche

360° Rundgang

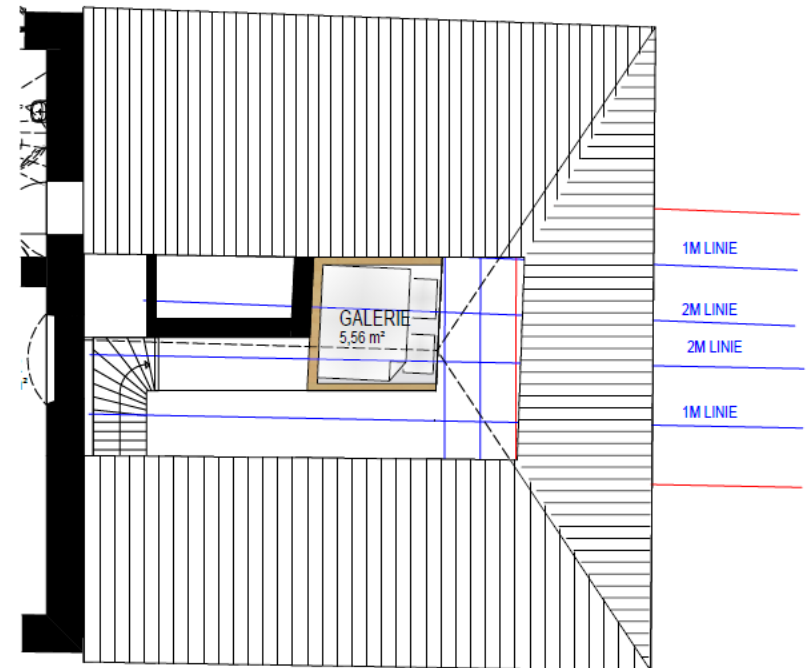
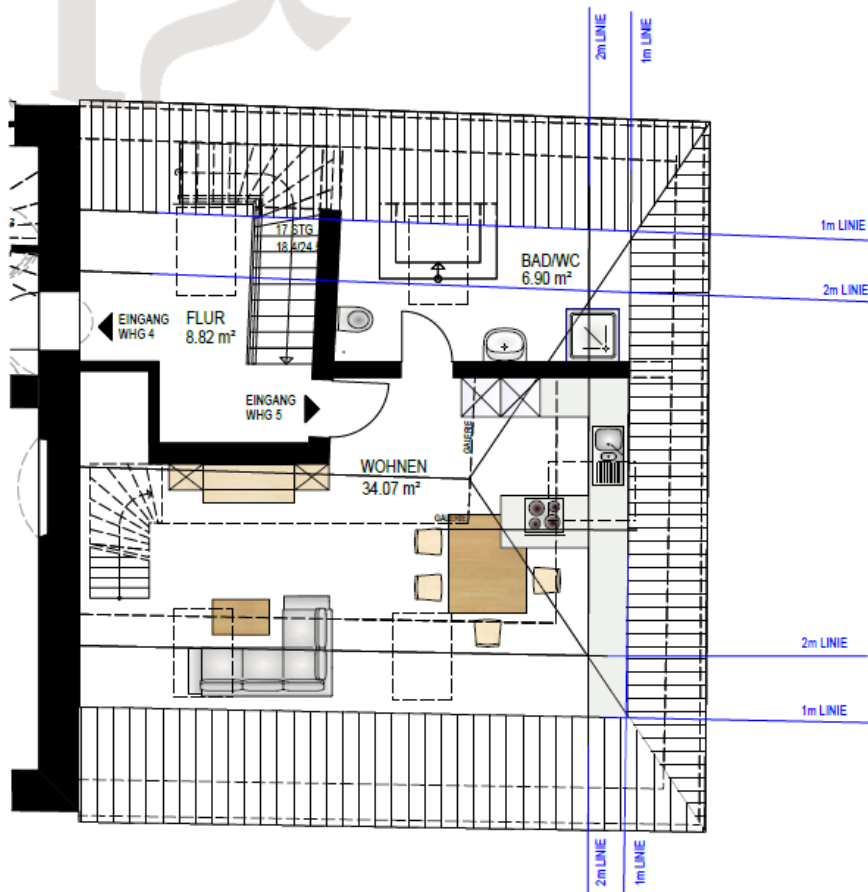


# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

### wohnung 5



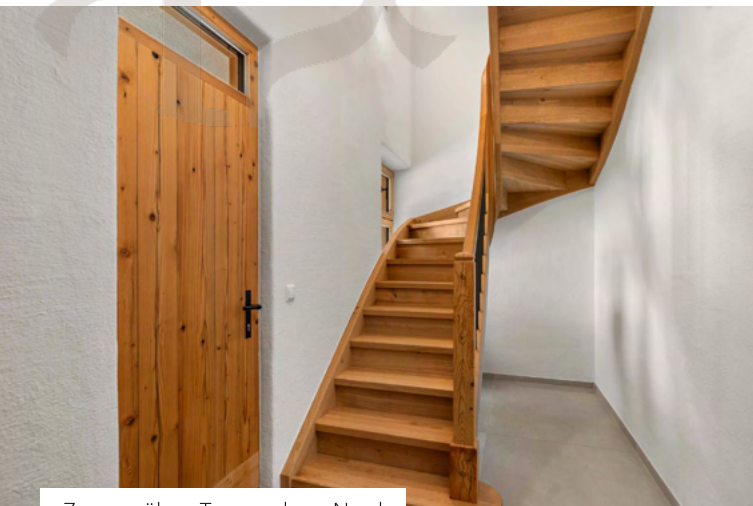
- Dachgeschoss im Anbau
- Eingang über Treppenhaus Nord
  - Gesamtfläche: 46,53 m<sup>2</sup>
- Abstellraum und Stellplatz siehe lila Flächen unter „Außenbereich“
  - 335.000 € inkl. Stellplatz, Abstellraum, Beleuchtungskonzept, individueller Ausstattung und eingepasstem Mobiliar (keine Käuferprovision)

# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

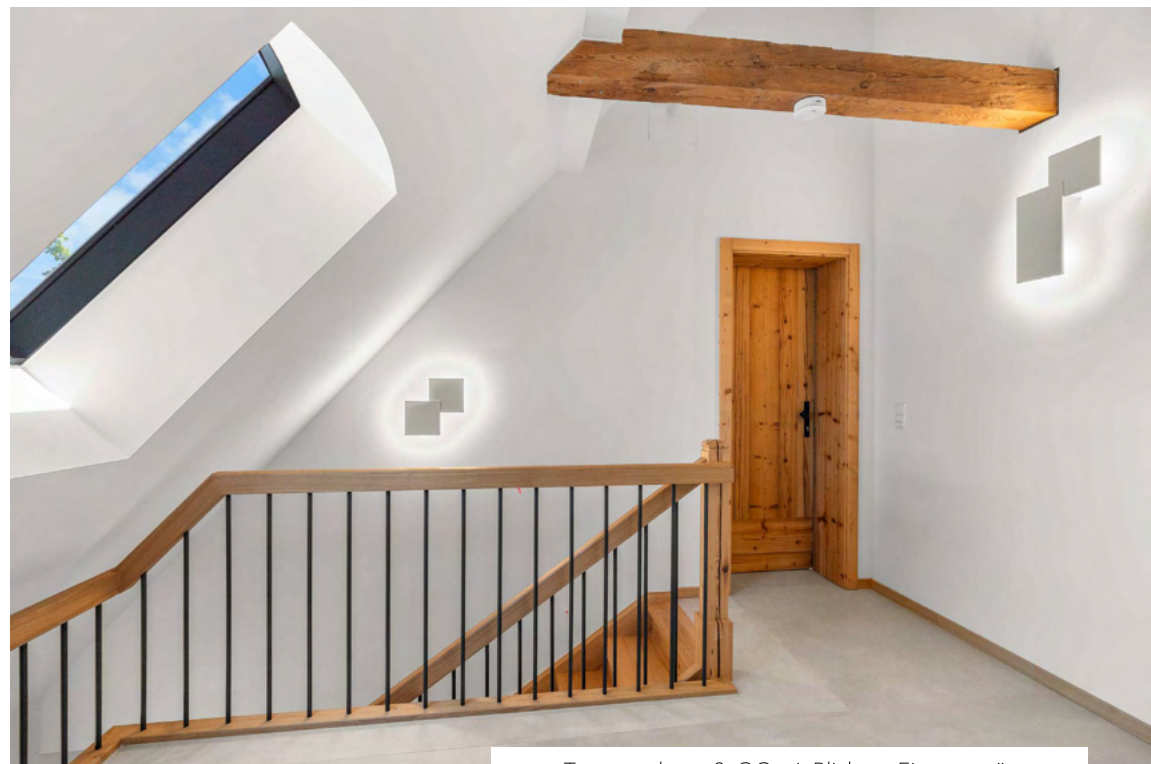
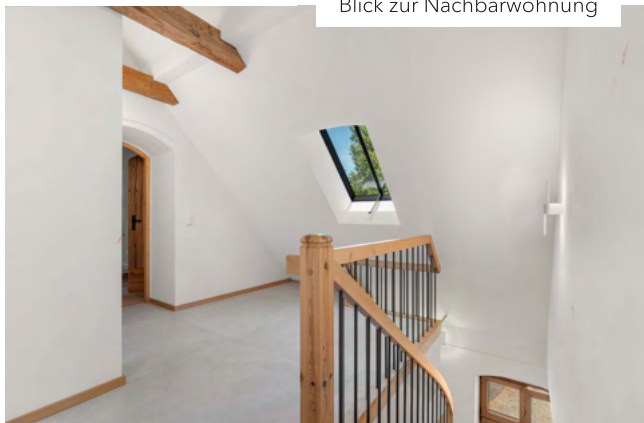
## exposé

wohnung5



Zugang über Treppenhaus Nord

Blick zur Nachbarwohnung



Treppenabsatz 2. OG mit Blick zur Eingangstür

360° Rundgang

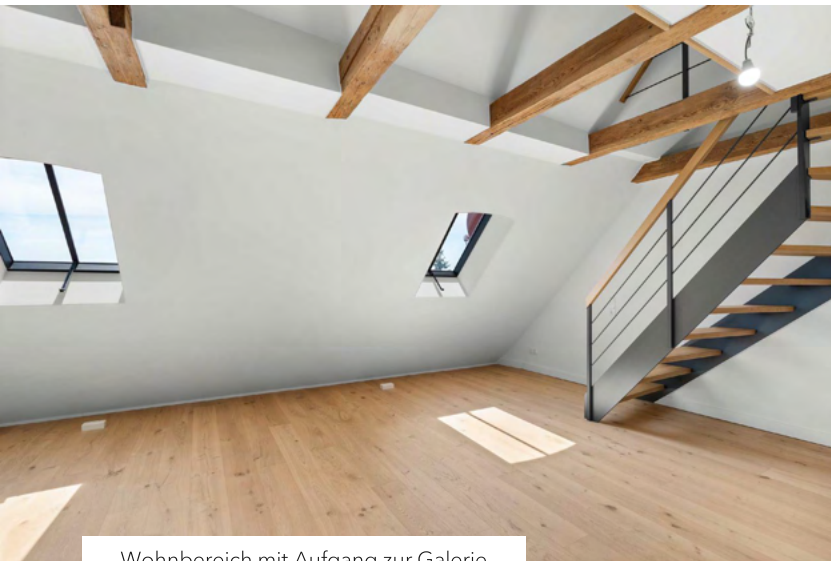


# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

wohnung5



Wohnbereich mit Aufgang zur Galerie



Küche mit Eingang zum Bad & darüber schwebender Galerie

360° Rundgang





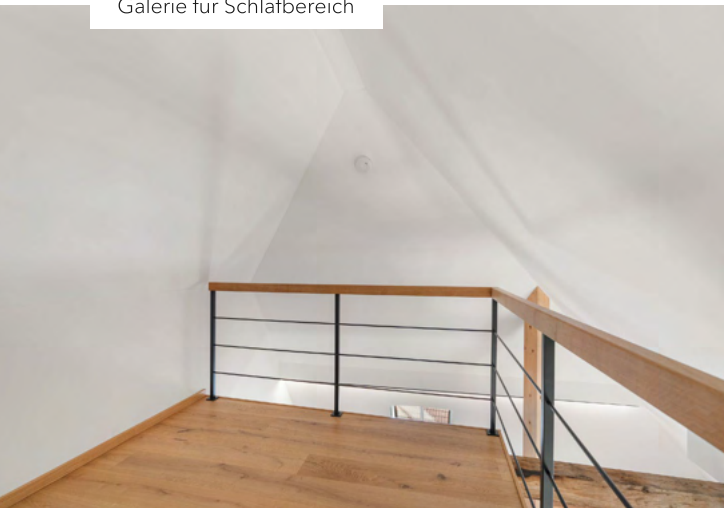
# SCHLOSS RITZING

Traditionell. Modern. Einzigartig.

## exposé

wohnung5

Galerie für Schlafbereich



Blick auf Küche & Galerie | Zugang zum Badezimmer

360° Rundgang

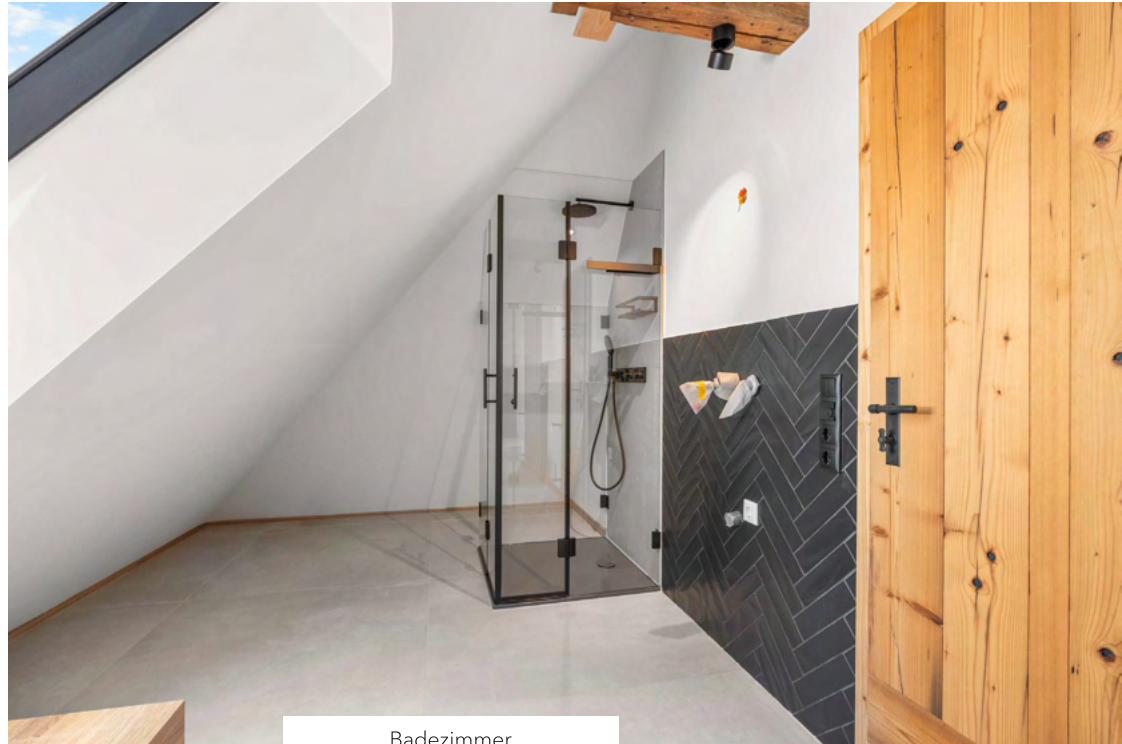


**SCHLOSS RITZING**

Traditionell. Modern. Einzigartig.

exposé

wohnung5



Badezimmer

360° Rundgang

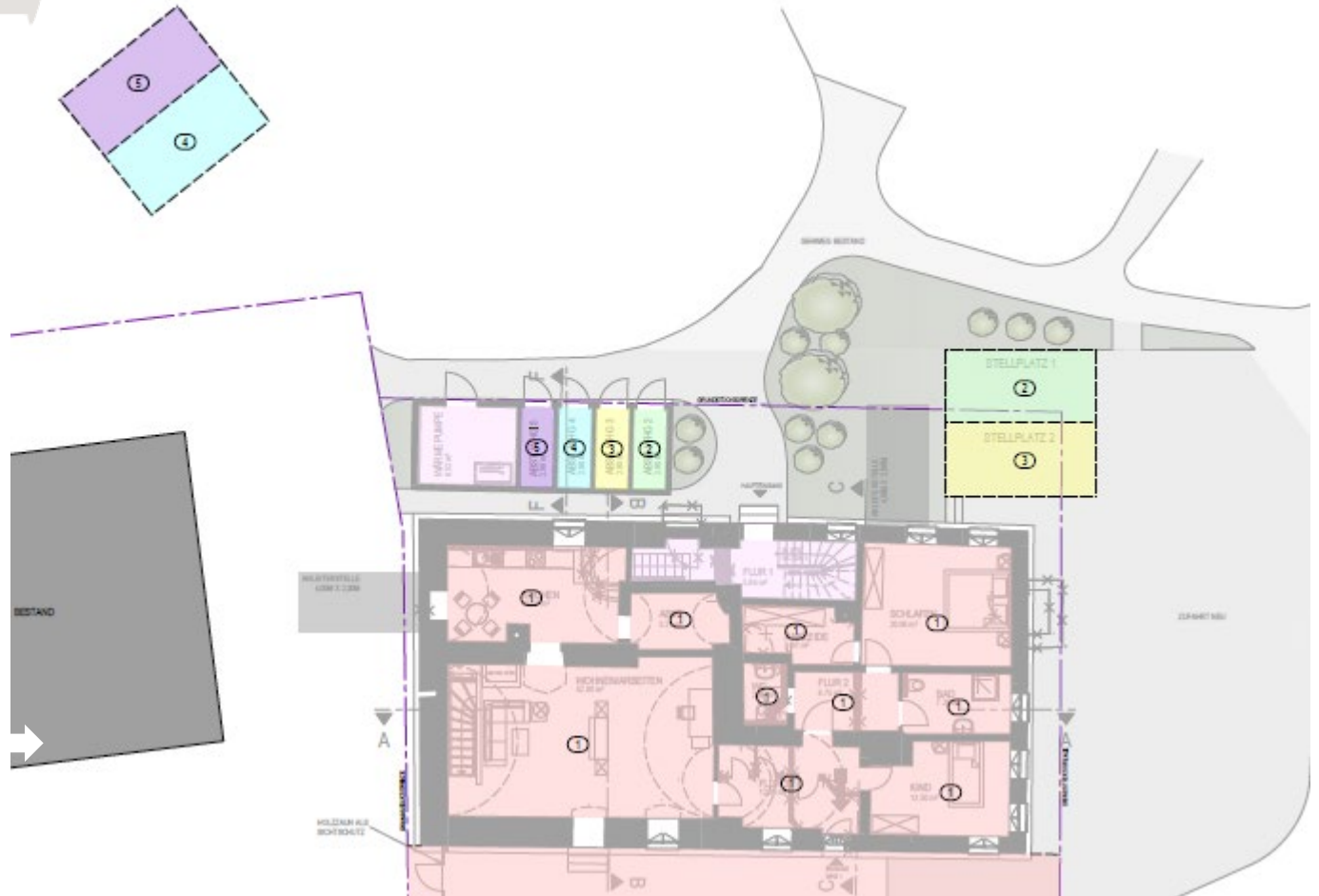


# SCHLOSS RITZING

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.

## Sonderbedingungen für Immobilienvermittlung

1. Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.
2. Alle Angebote und sonstige Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt gleichwohl eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Adressat - unbeschadet weiterer Schadensersatzansprüche - Schadenersatz in Höhe der vereinbarten Provision schulden.
3. Ist dem Adressaten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationsstelle unverzüglich mitzuteilen.
4. Wird ein angebotenes Objekt später durch Dritte erneut angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch des Erstanbieters nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis in Textform mitzuteilen und auf deren Maklerdienste zu verzichten.
5. Der Auftraggeber wird den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluss unterrichten; er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.
6. Der Makler kann sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden und von beiden eine Provision verlangen.
7. Kommt es aufgrund der Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrages (z. B. Kauf, Miete, Pacht), wird die ortsübliche Provision geschuldet, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch dann, wenn die Bedingungen des Vertrages von den in dem überlassenen Angebot genannten Konditionen abweichen. Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag erst nach Vertragsbeendigung abgeschlossen wird. Der Provisionsanspruch ist mit dem Vertragsabschluss über das nachgewiesene bzw. vermittelte Objekt fällig.

### Preisverzeichnis:

Unsere Provision beträgt derzeit

- a) für den Kauf bzw. Verkauf von Immobilien: 3,57 % Verkäuferprovision und 3,57 % Käuferprovision (incl. 19 % Umsatzsteuer) aus dem in der notariellen Urkunde genannten Kaufpreis.
- b) für Vermietung bzw. Verpachtung von Wohnungen: 2,38 Monatsnettomieten (incl. 19 % Umsatzsteuer).
- c) für die Vermietung bzw. Verpachtung von gewerblichen Objekten: 3,57 % aus der 10-fachen Jahresnettomiete vom Vermieter und 3,57 % aus der 10-fachen Jahresnettomiete vom Mieter (incl. 19 % Umsatzsteuer).