



# Exposé

Bauernhaus

94557 Niederalteich

Kaufpreis: auf Anfrage



© T. Drexel

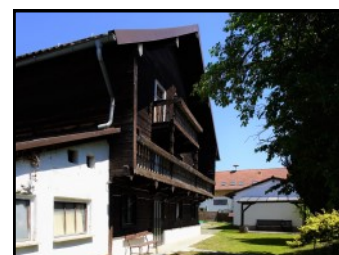
Ansprechpartner:  
Thomas Drexel  
Vermittlung außergewöhnlicher Wohnimmobilien  
Architekturbuchautor

Tel: 0176 - 56554494  
E-Mail: [thomas-drexel@gmx.de](mailto:thomas-drexel@gmx.de)

## Ein wahres Liebhaberstück - Zauberhaftes Bauernhaus mit Geschichte und Zukunft!



© T. Drexel



Wohnfläche: ca. 215 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 1.000 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1766

### **Wunderschönes Bauernhaus mit Donaublick am Fuß des Bayerischen Waldes**

Einfach herrlich anzuschauen! Ein bildschönes Bauernhaus nahe der Donau! Ein traditioneller Blockbau am Fuße des Bayerischen Waldes! So lässt sich das alte Fährmannhaus, das unter dem Hausnamen „Mäusl“ bekannt war, bestens beschreiben. In Niederalteich, nahe Deggendorf, ist dieses außergewöhnliche Liebhaberstück zu finden. Das in Blockbauweise errichtete Wohnstallhaus ist im Jahr 1766 entstanden und beeindruckt bis heute durch seine beiden Giebelschrote. Es kann auf eine jahrhundertelange Geschichte zurückblicken und hat doch die Zukunft fest im Visier. Möchten Sie dem liebenswerten Baudenkmal mit seinen jüngeren Anbauten zeigen, wohin der Weg es führt?

**Das Baudenkmal**

Ehemalige Wohnstall- und Fährmannhaus

Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig

Letzte Renovierung in den frühen 1980er Jahren

Nicht unterkellert

Bad mit Wanne / Dusche

Holzfenster

Zwei Giebelbalkone

Nicht denkmalgeschützte Anbauten

Gewölbekeller vom Anbau zugänglich

Garten

Terrasse

Frei

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Holzhaus

Energieträger: Gas

Zentralheizung, Kachelofen

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

1,785 % vom Kaufpreis

## **Bildschönes Bauernhaus des 18. Jahrhunderts**

Das außergewöhnliche, denkmalgeschützte Bauernhaus, das ehemals als Fährmannhaus unter dem Hausnamen „Mäusl“ bekannt war, wurde um 1766 erbaut. Es befindet sich in erster Linie zur Donau. Auf einem um 1982 komplett erneuerten, massiven Sockel ruht ein Blockbohlenbau aus Holz. Besonders hinzuweisen ist auf die erhaltenen, nach Süden ausgerichteten Giebelbalkone. Ein großer, zur Donauseite orientierter großer Garten mit Süd- bzw. Westausrichtung gewährleistet eine private Atmosphäre.

Das Gebäude bietet zwei Wohngeschosse mit insgesamt ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 7 Zimmern, 2 Küchen und 2 Bädern sowie einem separaten WC.

Die bemerkenswerte, nur noch sehr selten zu findende Blockbohlen-Struktur ist auch im Inneren des Gebäudes erhalten und kann mit geringem Aufwand wieder freigelegt werden. Ferner sind die meisten historischen Massivholzbeläge noch vorhanden und nur teilweise überdeckt. Insgesamt sind die Innenräume als sehr gut bewahrt und sehr gepflegt zu bezeichnen. Selbstverständlich müssen beispielsweise Bäder/WCs heutigen Wohnansprüchen angepasst werden. Das ansonsten nicht unterkellerte Haus besitzt ferner einen gemauerten Gewölbekeller, der sich bestens als Weinkeller eignet.

Im Außenbereich stehen eine Südterrasse und natürlich der große Garten zur Verfügung.

Auf Wunsch kann auch das gesamte Anwesen mit dann ca. 1.900 m<sup>2</sup> erworben werden.

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Niederalteich an der Donau, nahe Deggendorf, am Fuße des Bayerischen Waldes. Die ca. 1.779 Einwohner zählende Gemeinde ist durch ihre barocke Benediktinerabtei weit über die Grenzen Bayerns hinaus bekannt. Ihre gute Infrastruktur, die ausgezeichnete Erreichbarkeit der niederbayerischen Zentren und die reizvolle Donaulandschaft machen Niederalteich zum idealen Wohnort für Jung und Alt.

Neben der privilegierten, ruhigen und naturnahen Lage des Bauernhauses an der Donau bietet auch der Ort Niederalteich selbst eine Reihe von Besonderheiten. So befinden sich ein Lebensmittelladen mit Verkauf von Backwaren und Kuchen, eine Metzgerei und eine Bankfiliale in fußläufiger Entfernung. Am Ort gibt es ferner einen Kindergarten und eine Grundschule mit Mittagsbetreuung sowie ein modernes Gymnasium. Der gesamte Ort ist verkehrsberuhigt, die Hauptstrasse Tempo-30-Zone mit durchgehendem Radweg. Nahe gelegen ist Hengersberg mit zahlreichen weiteren Einkaufsmöglichkeiten.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Niederalteich garantiert. Die Autobahn A3 liegt weniger als 5 Minuten entfernt. Von Hengersberg (ca. 4 km) trennen Sie nur 5 Minuten und in nur einer Viertelstunde kommen Sie in Deggendorf (ca. 15 km) an. Die Städte Passau (ca. 43 km), Dingolfing (ca. 53 km) oder Straubing (ca. 49 km) erreichen Sie in ca. 30 Minuten. Für den Weg nach Landshut (ca. 81 km) oder Regensburg (ca. 81 km) müssen Sie etwas weniger als eine Fahrstunde einplanen.

## **Förderung**

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

## **Hinweis**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (T. Drexel) Herrlicher Blockbau mit Garten



© (T. Drexel) Bildschönes Bauernhaus



© (T. Drexel) Ansprechende Giebelschrote



© (T. Drexel) Blick vom Balkon auf die Donau



© (T. Drexel) Attraktives Anwesen des 18. Jh.



© (T. Drexel) Kachelofen im Wohnzimmer



© (T. Drexel) Blick von der Küche zum Wohnzimmer



© (T. Drexel) Wohnzimmer im EG



© (T. Drexel) Blick vom Badezimmer in die Natur



© (T. Drexel) Wohnraum im OG





© (T. Drexel) Zugang zum Giebelschrot im DG



© (T. Drexel) Historischer Dachbereich



© (T. Drexel) Großzügiges Dachgeschoss



© (T. Drexel) Vom Anbau zugänglicher Gewölbekeller