



Exposé

Bauernhof

84164 Moosthenning - Dornwang

Kaufpreis: 49.999 €, VB



© Herbert Stolz

Ansprechpartner:
1. Bürgermeister Anton Kargel
Gemeinde Moosthenning

Tel. 08731 - 3900 - 2
Mobil: 0151 - 5671 72 39
E-Mail: bauamt@moosthenning.de

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.



© (Herbert Stolz) Ihr neues Zuhause voll Charme und Tradition

A bisserl was fürs Herz - Kleiner Bauernhof am Rande des Isartals bei Dingolfing!



© Herbert Stolz

Wohnfläche: ca. 120 m²

Grundstücksfläche: ca. 391 m²

Baujahr: 1660

Historischer Bauernhof voll Vergangenheit und Zukunftsträumen nahe Dingolfing

A kleines Sacherl zum Liebhaben! Eine Hofstelle, die in der Vergangenheit schwelgt! Ein jahrhundertealter Bauernhof, der mit historischem Charme und Charakter überzeugt! Solch ein denkmalgeschützter Schatz ist im Ortskern von Dornwang bei Moosthenning – nahe Dingolfing – zu finden. Sein Wohnstallhaus wurde im Kern bereits im Jahr 1660 erbaut. Seine heutige Form hat der kleine Hakenhof jedoch erst durch seine Aufstockung und teilweise Versteinerung seines Wohnteils sowie seine Erneuerung und Ergänzung des Wirtschaftsteils erhalten. Nun wartet er voll Erwartung darauf, dass man sich seiner annimmt. Darauf, dass ein Denkmalliebhaber seinen historischen Charakter bewahrt, seine Ausstattung schätzt und doch modernen Wohnkomfort einziehen lässt. Wollen Sie derjenige sein, der diesem reizenden Anwesen ein neues Leben schenkt?

Das Baudenkmal	Bauernhof Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig Teilweise unterkellert: Gewölbekeller 2 Etagen 9 Zimmer Dachboden Holzfenster, Sprossenfenster Holzdielen, Steinboden, Kunststoffboden Balkon Garten Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus mit Blockbau-OG Energieträger: Holz Ofenheizung
Förderung	Denkmalschutz-AfA Kapitalanlage
Käuferprovision	Provisionsfrei

Traditionelle Hofstelle des 17. Jahrhunderts

Das zum Verkauf stehende Sacherl kann auf eine bemerkenswerte Geschichte zurückblicken. Sein an der Dorfstraße liegendes Bauernhaus wurde bereits um 1660 – also kurz nach dem Dreißigjährigen Krieg – errichtet. Laut Uraufnahme von 1815 handelte es sich dabei um ein eingeschossiges Wohnstallhaus in Blockbauweise, auf dessen nahezu quadratischen Wohnteil ein firstgleicher Wirtschaftsbereich folgte. Der heute anzutreffende Stadel wurde um 1829/30 neu hinzugefügt. Im Jahr 1859/60 erlebte das Wohnstallhaus – wohl im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Daches vom Schindel- zum Ziegeldach – eine Aufstockung. Hierbei wurde der Kniestock des Wohnhauses zu einem Vollgeschoss ausgebaut und das Dach neu aufgesetzt.

Sein einstöckiger Stallanbau an der Westseite – der dem Anwesen seine heutige Form als Hakenhof beschert – dürfte in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts ergänzt worden sein. Auch die Versteinerung von weiten Teilen des Wohntrakts mit Ziegelmauerwerk ist wohl auf das 20. Jahrhundert zurückzuführen. So sind heute im Erdgeschoss nur noch wenige Blockbauwände zu finden, während das Obergeschoss und der Kniestock unter dem vorkragenden Satteldach in Blockbauweise erhalten blieben. Wohl seit der gleichen Zeit ziert ein neu angebrachter Traufseitbalkon über dem Eingang die Westseite der kleinen Hofanlage.

Auch im Inneren ist die Vergangenheit in allen Ecken und Winkeln erlebbar. Die reich vorhandene historische Ausstattung lässt Sie in das bäuerliche Leben des 19. Jahrhunderts eintauchen. Der kleine Bauernhof ist von seiner Hofseite durch einen Eingang zwischen Wohnteil und Stadel zugänglich. Vom traditionellen Flez gelangen Sie zur Rechten in die große Bauernstube, der sich die Küche anschließt. Geradeaus vom Flur erreichen Sie zwei zusätzliche Kammern, während Sie zur Linken direkt in die Tenne und die Scheune kommen. Dazu führt Sie ein Abgang aus Ziegelstufen in einen kleinen, tonnengewölbten Kellerraum unterhalb des Wohnteils.

Über eine einfache Holztreppe geht es weiter ins Obergeschoss, wo sich die Raumaufteilung ähnlich wie im Erdgeschoss gestaltet. Hier treffen Sie zur Rechten auf die obere Stube, der sich zwei weitere Kammern anschließen. Vom Flur aus erreicht man zudem die Flezkammer sowie den Balkon über dem Hauseingang.

Per Sanierung zum persönlichen Liebhaberanwesen

Im 17. Jahrhundert hat die Geschichte des kleinen Bauernhofs begonnen und so manche Wendung hat sie genommen. Nun ist es Zeit das nächste Kapitel in der Hofchronik zu schreiben. Was darin zu lesen sein wird, liegt nun in Ihrer Hand.

Was immer Sie planen, eine denkmalgerechte Sanierung der kleinen Hofanlage ist der Schlüssel zum Erfolg. Erste Schritte sind bereits getan. Eine einfache Bauforschung und eine dendrochronologische Altersbestimmung wurden bereits erstellt. Weitere Voruntersuchungen – wie ein Tragwerksgutachten – sind noch durchzuführen. Während sich der Wohnteil in einem guten Erhaltungszustand befindet, fordert der Wirtschaftsteil eine Überprüfung der Standsicherheit. Des Weiteren sind Schäden im Dachbereich zu beheben. Zudem ist darauf zu achten, dass der historische Grundriss im Rahmen der Sanierung respektiert wird und auch die reich vorhandene historische Ausstattung weiter Platz in Ihrem neuen Zuhause findet.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch der Durchführung von denkmalverträglichen energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung der Hofanlage dienen, dürfen Sie auf Steuervergünstigungen und Fördermittel hoffen.

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.

Zudem können ggf. Mittel im Rahmen der Dorferneuerung in Anspruch genommen werden.

Lagebeschreibung

Ihr Leben auf dem Land kann in Dornwang, einem Ortsteil der Gemeinde Moosthenning, nur einen Katzensprung von der Kreisstadt Dingolfing entfernt, beginnen. Rund 700 Einwohner sind in dem kleinen Dorf am Rande des Isartals zuhause. Nicht allein die herrliche Landschaft rund um Ihren neuen Wohnort begeistert. Die Nähe zu den niederbayerischen Zentren – u. a. dem BMW Standort Dingolfing – tut ihr Übriges, um eine ausgezeichnete Work-Life-Balance zu garantieren.

Was immer das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in allernächster Umgebung. In Moosthenning treffen Sie auf zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – darunter einen Supermarkt, Lebensmittelhändler, Metzger, Bäcker etc. – sowie mehrere Dienstleister. Weitere Einkäufe lassen sich bestens in Dingolfing erledigen. Ihre Kinder können den Kindergarten in Dornwang oder die Grundschule in Moosthenning besuchen. Weiterführende Schulen sind auf kurzem Wege in Dingolfing zu erreichen. Zudem kann sich das Gastronomieangebot sehen lassen und auch die ärztliche Versorgung in Dingolfing – mit Allgemein- und Fachärzten sowie dem Donau Isar Klinikum – steht dem in nichts nach.

Erholung und Entspannung kommen im Dornwang nicht zu kurz. Die herrliche Naturlandschaft des Isartals ruft dazu auf, die Gegend beim Radfahren oder Wandern zu erkunden. Dazu bieten die zahlreichen Vereine in Moosthenning vielerlei Möglichkeiten sich sportlich, kulturell oder sozial zu engagieren. Zudem locken viele landkreisweite Angebote – wie etwa der Golfclub Schlossberg oder der Bayern-Park – in der Nähe Ihres neuen Wohnorts.

Eine gute Verkehrsanbindung ist Ihnen dank der Nähe zur A92 garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von Moosthenning (ca. 5 km) und in bereits 10 Minuten kommen Sie im 8 km entfernten Dingolfing an. Auch von Landshut (ca. 27 km) sind Sie nur 20 Fahrminuten entfernt und bereits in einer halben Stunde erreichen Sie Deggendorf (ca. 47 km). Für den Weg zum Münchner Flughafen (ca. 64 km) müssen Sie nur ca. 40 Minuten, für die Strecke in die Münchner Innenstadt (ca. 100 km) rund 75 Minuten einplanen.

Selbst an den ÖPNV ist Dornwang gut angebunden. Mehrere Busverbindungen verbinden Dornwang mit Dingolfing. Vom Bahnhof in Dingolfing (Bahnstrecke: München - Plattling - Passau) haben Sie eine stündliche Anbindung in die bayerischen Städte und darüber hinaus.



© (Herbert Stolz) Historische Hofanlage mit Wohnteil, Scheune (Tenne) und Stall



© (Herbert Stolz) Traditionelles Wohnstallhaus mit westlich angebautem Stall



© (Herbert Stolz) Wohnteil mit versteinertem EG und Blockbau-OG



© (Herbert Stolz) Wohnteil mit vorkragendem Satteldach und Giebelbrettern



© (Herbert Stolz) Giebelfassade in Massiv- und Blockbauweise



© (Herbert Stolz) Traufseitbalkon über dem Eingang



© (Herbert Stolz) Rückwärtiger Scheunenbereich



© (Herbert Stolz) Kellertreppe in den Gewölbekeller



© (Herbert Stolz) Historische Gewölbetonne



© (Herbert Stolz) Eingangsbereich mit Bodenklappe und Treppe ins OG



© (Herbert Stolz) Große Bauernstube mit anschließender Küche



© (Herbert Stolz) Stadelwand im EG



© (Herbert Stolz) Stadelbereich im EG



© (Herbert Stolz) Flurbereich im OG



© (Herbert Stolz) Zugang zur rückwärtigen Kammer



© (Herbert Stolz) Wohnraum im OG mit nachträglich angebrachtem Kamin



© (Herbert Stolz) Sprossenfenster von „anno dazumal“



© (Herbert Stolz) Historische Zimmertür



© (Herbert Stolz) Großzügiger Dachbereich mit Ausbaureserven



© (Herbert Stolz) Beachtliche Platzreserven unter dem Dach