

Exposé der Denkmal-Börse



© Stadt Landshut

Ansprechpartner:
Stadt Landshut
Liegenschaftsamt

Tel.: 0871 – 88 – 12 44
E-Mail: liegenschaftsamt@landshut.de

Stadthaus

84028
Landshut

Verkauf gegen Gebot

Mindestgebot: 400.000 €

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.



**Attraktives Altstadtjuwel der besonderen Art –
Ein zauberhaftes Gartenhaus bereit für neue Nutzungsideen!**



© Stadt Landshut

Wohnfläche: ca. 170,50 m²

Grundstücksfläche: ca. 255 m²

Baujahr: 1. Hälfte 19. Jahrhundert

Repräsentatives Gartenhaus im idealer Landshuter Altstadtlage

Das perfekte Zuhause für Ihre privaten und beruflichen Ziele! Der ideale Sitz für eine gewerbliche oder gemeinnützige Nutzung! In attraktiver Innenstadtlage im historischen Zentrum der Stadt Landshut! Was wäre dafür besser geeignet als ein ehemaliges herrschaftliches Gartenhaus im Altstadtensemble der größten Stadt Niederbayerns? Im Süden der historischen Altstadt – in reizvoller Lage nahe des Hofgartens und der Burg Trausnitz – ist der zweigeschossige Walmdachbau des frühen 19. Jahrhunderts zu finden. Besonders seine vorschwingende Gartenfassade – kunstvoll gegliedert durch kannelierte Pilaster mit korinthischem Kapitellen – wird Ihnen den Atem rauben. Dazu lässt sein nach Vorbild eines Gartenpavillons angefertigter Grundriss – mit jeweils beachtlichem Repräsentationsraum in Erd- und Obergeschoss – keine Nutzungswünsche offen. Um das gewaltige Potenzial dieses herrschaftlichen Anwesens mit anschließendem Garten voll und ganz auszuschöpfen, bedarf es einer umfangreichen Sanierung des Gebäudefundaments. Ein Gutachten zur Schadenskartierung und Sanierung samt Kostenschätzung liegt bereits vor. Wenn Sie der Meinung sind, dass es sich bei diesem Altstadtjuwel um einen wahren Hochkaräter handelt, sollten Sie Ihr Gebot beim Liegenschaftsamt der Stadt Landshut schriftlich abgeben!

Das Baudenkmal

Historisches Wohnhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Etagen: 2

Zimmer: 5

Nicht unterkellert

Dachboden

Holzfenster, Sprossenfenster

Holzdielen, Steinboden

Balkon

Garten

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht
notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Gas, Elektro

Zentralheizung

Förderung

Denkmalschutz-AfA

Sanierungs-AfA

Kapitalanlage

Käuferprovision

provisionsfrei

Ansprechendes Gartenhaus des frühen 19. Jahrhunderts

Bei dem zum Verkauf stehenden Gebäude handelt es sich um ein repräsentatives Gartenhaus, das zu seiner Entstehungszeit im Besitz der Reichsfreiherrn von Fraunhofen – einem alten bayerischen Adelsgeschlecht – war. Der zweigeschossige Walmdachbau dürfte in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden sein. Herrschaftlicher Charakter und das ganz spezielle Flair ehemaliger Adelssitze zeichnen diesen Landshuter Altstadtbau aus. Dies wird besonders an der reich gegliederten, nach außen gewölbten Gartenfassade deutlich, die durch ihr malerisches Portal sowie ihren Balkon mit geschmiedetem Ziergitter und rundbogigen Vordach begeistert.

Da der reizvolle Bau seiner Architektur folgend nicht für eine permanente Bewohnung vorgesehen war, wurde er bereits in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts für eine amtliche Nutzung herangezogen. Er diente von 1871 bis 1979 als Eichamt der Stadt Landshut sowie ab 1992 als „Haus der Heimat“.

Zugänglich ist der nicht unterkellerte Massivbau mit 5 Fensterachsen von seiner Front- als auch seiner Gartenseite. Von seinem straßenseitigen Eingang gelangen Sie in den Flur, der Sie zur Linken in einen kleinen Anbau für die Sanitäreinrichtungen sowie zu dem langgestreckten, nach außen gewölbten Raum an der Gebäuderückseite führt. Dieser bietet mittig Zugang zum repräsentativen Erdgeschossraum mit einer beachtlichen Größe von 44,80 m² Wohn-/ Nutzfläche. An diesen schließen ein kleineres Zimmer sowie das Treppenhaus an.

Eine historische Balustertreppe führt Sie weiter ins Obergeschoss, das den gleichen Grundriss wie das Erdgeschoss aufweist. Die Raumhöhen in beiden Etagen betragen zwischen 2,80 m und 2,90 m. Das anschließende Dachgeschoss unter dem Walmdach ist nicht ausgebaut und bietet zusätzliche Staufläche.

Wohin Sie in diesem herrlichen Altstadtbau auch gehen, die historische Ausstattung des Gebäudes lässt Sie in die Geschichte des Hauses eintauchen. Hohe, stilvoll gestaltete Holzfenster sorgen für eine ausgezeichnete Belichtung und der Natursteinboden im Flur, die weißen Holztüren sowie die bauzeitlichen Holzdielen und Holzbalkendecken verleihen dem Gebäude seine unverwechselbare Atmosphäre.

Dazu verfügt das Anwesen auf seinem 255 m² großen Grundstück über einen ansprechenden Garten im rückwärtigen Bereich. Dieser wird direkt durch die Hintertür erreicht und unterstreicht – in Verbindung mit der äußerst ansprechenden Gartenfassade des Hauses – den repräsentativen und zugleich einnehmenden Wohlgefühlcharakter des Anwesens.

Per Sanierung zum innerstädtischen Schmuckstück

Das historische Gartenhaus hat das Potenzial, in der Landshuter Altstadt ein Zeichen zu setzen. Durch den historischen Charme und die Schönheit des Baudenkmals ist es geradezu prädestiniert, die Altstadt von Landshut weiter zu bereichern. Der spezielle Grundriss in der Art eines Gartenpavillons hält dabei vielerlei Nutzungsoptionen offen. Neben einer Nutzung als Wohngebäude kann auch an eine repräsentative Büro- und Geschäftsnutzung gedacht werden.

Die Voraussetzung für den Neustart in die Zukunft ist eine grundlegende Sanierung des Gebäudes. Das Gebäude weist Risse auf. Eine Sanierung des Fundaments ist daher dringend erforderlich.

Ein Gutachten aus dem Jahr 2019 zur Standsicherheit des Gebäudes, in dem die Schäden und Ursachen beschrieben wurden, liegt der Stadt Landshut vor. Die Rissbildungen dürften auf bauzeitliche Ursachen zurückzuführen sein. Vorschläge zur Sanierung des Fundaments mit Kostenschätzung liegen bereits vor und können den Kaufinteressenten zur Verfügung gestellt werden.

Verkauf gegen Gebot

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im Besitz der Stadt Landshut und wird gegen Gebot verkauft.

Schriftliche Gebote werden bis 31.10.2025 entgegengenommen.

Das Mindestgebot beträgt 400.000 €.

Eine Objektbesichtigung kann nach telefonsicher Vereinbarung erfolgen.

Ihr Ansprechpartner ist das Liegenschaftsamt der Stadt Landshut

Kontaktdaten:

Stadt Landshut – Liegenschaftsamt, Fleischbankgasse 310, 84028 Landshut

Tel.: 0871 – 88 – 12 44; Mail: liegenschaftsamt@landshut.de

Die Vergabe des Objekts liegt in der Hand der Stadt Landshut und erfolgt durch Beschluss des Stadtrates. Eine automatische Vergabe an den Höchstbietenden erfolgt **nicht**. Des Weiteren wird keine Gewähr übernommen, dass der Verkaufsgegenstand für den geplanten Verwendungszweck des Käufers geeignet ist.

Grunddienstbarkeiten bzgl. Kanal- sowie Geh- und Fahrrecht bestehen zugunsten der Eigentümer nahegelegener Grundstücke.

Lagebeschreibung

Herzlich willkommen in Landshut, in der größten Stadt Niederbayerns, weniger als eine Fahrstunde nordöstlich von der Landeshauptstadt München entfernt! Ihr zukünftiges Anwesen erwartet Sie in der historischen Innenstadt der rund 72.000 Einwohner zählenden Stadt an der Isar. Im Süden des malerischen Altstadtensembles ist ein ehemaliges herrschaftliches Gartenhaus zu finden, das schon bald Ihnen gehören kann. Bei seiner ausgezeichneten innerstädtischen Lage sind die Burg Trausnitz und der Hofgarten gerade mal einen Katzensprung von Ihrem neuen Zuhause entfernt und lassen Sie die grüne Seite Ihrer Heimatstadt erleben.

Die Kreisfreie Stadt Landshut begeistert nicht allein durch ihre malerische Altstadt – geprägt von Bauten verschiedener Stilepochen –, sondern überzeugt besonders durch ihre hervorragende Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Herzen der Stadt fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen. Attraktive Einkaufsmöglichkeiten in mehreren Einkaufszentren und kleineren Geschäften stehen Ihnen offen und ein umfangreiches gastronomisches Angebot hält kulinarische Köstlichkeiten aus aller Welt für Sie bereit. Dazu bietet Landshut eine ausgezeichnete Kinderbetreuung, die von zahlreichen Kindertagesstätten, Schulen jedes Bildungszweiges bis hin zur Hochschule reicht. Ebenso umfassend ist die ärztliche Versorgung mit zahlreichen Allgemeinmedizinerinnen, Facharztpraxen und dem Klinikum der Stadt.

Dazu bietet Landshut alle Voraussetzungen, um Erholung und Freizeitspaß im Stadtbereich zu finden. Ob ein Spaziergang in den Parkanlagen der Stadt oder entlang der Isar in den Isarauen, ihre zukünftige Heimatstadt lässt Sie Entspannung in reizvoller Natur finden. Diese können Sie beim Wandern, beim Radfahren, bei Naturbeobachtungen oder beim Verweilen am Wasser genießen. Wer dazu die sportliche Herausforderung sucht, der ist in den zahlreichen Sporteinrichtungen und Sportvereinen genau richtig.

Natürlich ist auch das kulturelle Angebot in der ehemaligen Herzogstadt breit gefächert. Ob ein Besuch der Museen, des Stadttheaters oder des Jugendkulturzentrums Alte Kaserne, in Landshut wird für Jung und Alt etwas geboten.

Zuletzt macht die schnelle Erreichbarkeit und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung der Stadt die Liste der Vorzüge komplett. Die BAB 92 – mit den Anschlussstellen Landshut - Essenbach und Landshut - West – befindet sich in unmittelbarer Nähe. Weniger als eine Fahrstunde – nur rund 54 Minuten – trennen Sie von der Münchner Innenstadt (ca. 70 km). Der Münchner Flughafen (ca. 37 km) ist in einer halben Fahrstunde zur erreichen. Gleiches gilt für den BMW-Standort in Dingolfing (ca. 34 km). Auch von Regensburg (ca. 67 km), Straubing (ca. 69 km) oder Deggendorf (ca. 73 km) sind Sie allein 45 Minuten entfernt. Für den Weg nach Passau (ca. 125 km) müssen Sie rund 75 Minuten einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Landshut hervorragend angebunden. Ein gut ausgebautes Stadtbusnetz – mit Abend- und Expresslinien – hält Sie ohne Pkw mobil. Dazu bietet der Bahnhof der Stadt eine gute Bahnanbindung (RE, RB), die Ihnen zweimal pro Stunde eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt (Fahrzeit: ca. 55 Minuten) bietet.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Ensemble Altstadt Landshut sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das ehemalige Gartenhaus (ein Einzeldenkmal) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG in Betracht.

Denkmalimpressionen

Fotos: Stadt Landshut













