



Exposé

Bauernhof

94474 Vilshofen a. d. Donau - Algerting

Kaufpreis: 1.900.000 €, VB



© G. Gronauer

Ansprechpartner:
Gunar Gronauer
Die Denkmalschutz Immobilie

Telefon: 09141 - 87 32 101
E-Mail: kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

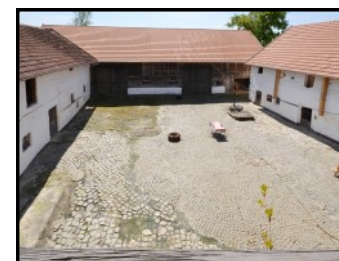
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

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.



© (G. Gronauer) Historisches Bauernhaus von 1763

Vilstaler Schmuckstück - Traumhaft schöner Vierseithof im Passauer Land!



© G. Gronauer

Wohnfläche des Bauernhauses: ca. 310 m² Grundstücksfläche: ca. 33.500 m²

Nutzfläche der Wirtschaftsgebäude: ca. 951 m²

Baujahr des Bauernhauses: 1763

Denkmalprämierter Vierseithof mit großzügigen Wiesen-, Wald- und Ackerflächen

Ein atemberaubender Vierseithof im Vilstal! Eine der größten Hofanlagen des Passauer Landes! Ein saniertes Schmuckstück, das jeden Bauernhofliebhaber ins Schwärmen versetzt! Von diesem denkmalgeschützten Bauernhof in Algerting bei Vilshofen a. d. Donau müssen Sie nicht länger träumen, er kann schon bald Ihnen gehören. Im Jahr 1763 ist sein Bauernhaus in Blockbauweise entstanden, bevor seine drei Flügel im 19. Jahrhundert nach und nach ergänzt wurden. Seine äußerst liebevolle Sanierung erfolgte im Jahr 2009 und wurde mit dem Denkmalpreis der Hypo-Kulturstiftung ausgezeichnet. Nun macht sich die mächtige Hofanlage mit ihren großzügigen Flächen auf die Suche nach jemanden, der sie genauso wertschätzt, wie dies seine Eigentümerin tut. Könnten Sie damit gemeint sein?

Das Baudenkmal	<p>Vierseithof</p> <p>Zustand: Bauernhaus: saniert, gepflegt</p> <p>Wirtschaftsgebäude teils stark sanierungsbedürftig</p> <p>Nicht unterkellert</p> <p>Dachboden ggf. ausbaubar</p> <p>Größtenteils originale Türen (Türblätter / Zargen)</p> <p>Größtenteils originale Holzfußböden im OG</p> <p>Größtenteils originaler Fensterbestand</p> <p>Balkon zur Hof- und zur Gartenseite</p> <p>Ehemalige Stallungen (West- und Ostflügel)</p> <p>T-förmige Scheune (Südflügel)</p> <p>Pferdestall</p> <p>Garagenanbau für 3 Pkws</p> <p>Innenhof</p> <p>Garten</p> <p>Wiesen, Wald, landwirt. Nutzflächen, Bachlauf</p> <p>Eigennutzung</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp (Bauernhaus): Blockbau mit massiven Teilen</p> <p>Energieträger: Holzpellets (jährlicher Verbrauch ca. 5 t)</p> <p>EG: Fußbodenheizung; OG: Etagenheizung</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Ja</p>

Denkmalprämierte Vierseitenanlage des 18./19. Jahrhunderts

Diese stattliche Hofanlage sucht ihresgleichen im Passauer Land. Sie zählt zu den größten ihrer Art im Landkreis Passau und beeindruckt durch ihre authentische Erscheinung. Als typischer Vertreter der Rottaler Hauslandschaft ist sie im 18./19. Jahrhundert entstanden. Den ältesten Teil der Hofstelle bildet das historische Wohnhaus – ein giebelständiger, teilweise ausgemauerter Blockbau – aus dem Jahr 1763. Im Laufe des 19. Jahrhunderts wurde er sukzessive zum heutigen Vierseithof ausgebaut und umschließt einen geräumigen Innenhof, der durch ein zweiflügeliges Eingangstor in Holzkonstruktion zugänglich ist.

Der gängigen Entwicklung derartiger Bauernhöfe folgend entstanden nahe des Bauernhauses eine Reihe von Stallgebäuden in der damals modernsten und großzügigsten Bauweise. Laut Urkataster aus dem 1. Viertel des 19. Jahrhunderts wurde zuerst der Westflügel – ein zweigeschossiger, verputzter Ziegelbau – mit Kuhstall und Remise mit ca. 286 m² Nutzfläche ergänzt. Auf ihn folgte der Stadel – ein stattlicher Massivbau mit Satteldach und verbretterter Ständerkonstruktion – im Süden der Hofanlage mit ca. 519 m² Nutzfläche. Erst in der Zeit zwischen 1850 und 1880 dürfte der kleinere Ostflügel - mit ca. 146 m² Nutzfläche - ergänzt worden sein. Mit der Errichtung dieses zweigeschossigen, verputzten Ziegelbaus mit Preußischem Kappengewölbe, der ursprünglich als Pferdestall diente, war die mächtige Vierseitenanlage komplett.

Spätere Umnutzungen der Stallgebäude für die Schweinezucht, der Anbau einer Knechtkammer an den Ostflügel sowie einer Garage für 3 Fahrzeuge an den Westflügel, dazu die Erweiterung des Stadels nach Süden hin zu einem t-förmigen Bau unterstreichen bis heute das einzigartige Erscheinungsbild der mächtigen Hofanlage.

Hinter dem T-Stadel ergänzt zudem ein nicht denkmalgeschützter Pferdestall die beeindruckende Hofanlage.

Atemberaubend schönes Bauernhaus in Block- und Massivbauweise

Dieses Bauernhaus ist an baulicher Schönheit und historischem Charme kaum zu übertreffen. Im Jahr 1763 ist der giebelständige, teilweise ausgemauerte Blockbau entstanden und kann auf eine über 250jährige Geschichte zurückblicken. Sein Anfang des 20. Jahrhunderts erhöhtes Dach sowie sein beachtlicher, die gesamte Giebelseite einnehmender Balkon zur Hofseite verleihen dem historischen Gebäude seine einprägsame Erscheinung.

Seit seiner Sanierung im Jahr 2009 verbindet das ansprechende Gebäude historisches Ambiente mit modernem Wohnkomfort in bemerkenswerter Art und Weise. Dies wird deutlich, wenn Sie den zweigeschossigen Blockbau von seiner Giebelseite – vom Innenhof der Hofanlage – betreten. Im Erdgeschoss gelangen Sie zur Rechten des Flurs in das geräumige Wohnzimmer, dem sich die Küche anschließt. Zur Linken treffen Sie auf den Hauswirtschaftsraum, eine Speisekammer sowie auf das Badezimmer. Diesem folgen im vorderen Bereich des nicht unterkellerten Gebäudes ein Heizungsraum sowie ein Pelletlager.

Über eine historische Treppe geht es weiter ins Obergeschoss. Dort warten ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Fremdenzimmer, eine Ankleide mit Büro sowie ein weiteres Badezimmer auf Sie. Vom Flur aus haben Sie zudem Zugang zum Balkon an der Hofseite, der sich über die ganze Hauslänge erstreckt. Ein weiterer Balkon steht an der Gebäuderückseite zur Verfügung und erlaubt einen herrlichen Blick in den Garten.

Der anschließende Dachboden wird als Abstellraum und Lager benutzt. In Absprache mit den zuständigen Behörden kann ggf. an einen Ausbau des Dachgeschosses gedacht werden.

Wo immer Sie sich im Haus befinden, treffen Sie auf die historische Ausstattung des Anwesens. Allem voran seien die historischen Bohlen-Balken, die Originaltüren samt Beschlägen, die größtenteils von außen erhaltenen Originalfenster sowie die historischen Dielenböden im Obergeschoss genannt. Diese verleihen dem Gebäude eine ganz besondere Atmosphäre, die man bereits nach dem ersten Betreten nicht mehr missen möchte.

Liebevoll sanierter Bauernhof mit Schwachstellen

Bis ins Jahr 1975 wurde der historische Bauernhof landwirtschaftlich genutzt. Daraufhin stand er über Jahrzehnte leer, bis er 2009 von der derzeitigen Eigentümerin voll Engagement und außerordentlichem Einfühlungsvermögen saniert wurde. Im Jahr 2012 wurde diese bemerkenswerte Leistung mit der Verleihung des Denkmalpreises der Hypo-Kulturstiftung ausgezeichnet.

Der historische Bauernhof wurde mehrmals im Bayerischen Fernsehen gezeigt:

- Filmaufnahmen des BR 2013 - Unter unserem Himmel „Leben mit einem Denkmal“ (Sybille Krafft)
- Filmaufnahmen des BR 2015 - Wir in Bayern „Bauernhausgeschichten“ (Isabella Schels)
- Filmaufnahmen des BR 2022 - „Erfolgsgeschichten - Leben mit einem Denkmal“ ausgestrahlt am 14.05.2023

Alle Filmaufnahmen sind jeweils abrufbar in der Mediathek des BR bzw. ggf. auf Youtube.

Das Bauernhaus wird derzeit von der Eigentümerin und Ihrer Familie bewohnt. Es befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch seinen modernen Wohnkomfort. Dieser wurde geschickt in den historischen Räumlichkeiten angebracht, ohne das historische Ambiente des Gebäudes zu stören. In jedem Stockwerk steht ein modernes Badezimmer zur Verfügung. Beheizt wird das Gebäude von einer Holzpellettheizung.

Was die drei Wirtschaftsflügel der Vierseitenanlage anbelangt, so wurden das Dach des Westflügels im Jahr 2015 als auch das Dach des t-förmigen Stadels 2018 saniert. Der T-Stadel zeigt sich sanierungsbedürftig und verfügt über Ausbaureserven. Der Westflügel weist Sanierungsschäden am Gewölbe auf. Aufgrund dessen kam es in jüngerer Zeit zu Rissbildungen an der Außenmauer, welche erneute Sanierungsarbeiten erforderlich machen. Teilweise wurden bereits Notsicherungsmaßnahmen durchgeführt. Der Ostflügel der Hofanlage befindet sich noch im ursprünglichen Zustand und ist stark sanierungsbedürftig.

Ländliches Anwesen in reizvoller Ortsrandlage

Ihr zukünftiger Vierseithof befindet sich auf einem ca. 33.500 m² großen Grundstück am südlichen Ortsrand von Algerting.

Die herrliche Hofanlage bietet einen großzügigen Innenhof sowie einen gepflegten Garten an der Nordseite des Bauernhauses. Durch zugehörige Wald- und Wiesenflächen wird das Anwesen insbesondere für Pferdehaltung attraktiv.

Hierzu ist der Erwerb von zusätzlichen Ackerflächen (siehe Kaufoption 2 und 3) möglich.

Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen

Folgende landwirtschaftlichen Flächen sind derzeit verpachtet:

- Ein Teil der Wiese-/Waldfläche von ca. 8.500 m² - jährliche Pachteinahmen 340,00 €
- Ackerfläche (Kaufoption 2) von ca. 19.800 m² - jährliche Pachteinahmen 792,00 €
- Ackerfläche (Kaufoption 3) von ca. 66.200 m² - jährliche Pachteinahmen 3.310,00 €

Die jährlichen Pachteinahmen belaufen sich auf insgesamt 4.442 €.

Die Pachtverträge laufen bis 31.12.2028.

Eine Übernahme bzw. Verlängerung der bestehenden Pachtverträge ist ebenso möglich, wie auch eine Kündigung.

Unterschiedliche Kaufoptionen

Kaufoption 1:

Vierseithof mit einem Grundstück von ca. 6.000 m²

Wald und Wiesenfläche von ca. 27.500 m²

Grundstücksfläche (gesamt): 33.500 m²

Die Grundstücke werden nach dem Kauf neu vermessen.

Kaufpreis: 1.900.000 €, VB

Kaufoption 2:

Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) von ca. 20.779 m²

**Derzeit nur Pacht möglich -
Kauf ab Januar 2029 möglich**

Kaufoption 3:

Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) von ca. 66.353 m²

**Derzeit nur Pacht möglich -
Kauf ab Januar 2029 möglich**

Lagebeschreibung

Der historische Vierseithof wartet am südlichen Ortsrand von Algerting, einem Ortsteil der Kleinstadt Vilshofen a. d. Donau, im Landkreis Passau, auf Sie. Vilshofen a. d. Donau ist die größte Stadt im Passauer Land und liegt in unmittelbarer Nähe zum Rottaler Bäderdreieck sowie zur größten Golfregion Europas. Hier erleben Sie Donauromantik vor der beeindruckenden Kulisse des Bayerischen Waldes. Dazu lockt die Nähe zu den Städten Passau, Landshut und Deggendorf und auch die Nachbarländer Österreich und Tschechien sind schnell zu erreichen. Dieses herrliche Fleckerl Erde in Niederbayern wartet nur darauf, Ihre neue Heimat zu werden.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in nächster Nähe. Ein Biohofladen ist direkt in Algerting anzutreffen, nur zwei Häuser von Ihrem neuen Anwesen entfernt. Alle weiteren Besorgungen lassen sich bestens im nahe gelegenen Vilshofen erledigen. Dort treffen Sie auf zahlreiche Geschäfte – darunter Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien etc. – und auch das gastronomische Angebot kann sich sehen lassen. Ihren Kindern stehen mehrere Kindertagesstätten sowie Schulen jedes Bildungszweiges offen. Für eine ausgezeichnete medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Apotheken, Allgemeinmediziner, Fach- und Tierärzte sowie ein Krankenhaus gesorgt.

Schon bald können Sie dort zuhause sein, wo andere Urlaub machen. Erholung und Entspannung vom Alltag stellen sich ein, wenn Sie die Region auf den gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen erkunden, die Donau auf dem Wasser entdecken oder die vielfältigen Wintersportmöglichkeiten im Bayerischen Wald nutzen. Das Rottaler Bäderdreieck liegt nahezu vor Ihrer Haustür und sportlichen Aktivitäten jeder Art – allem voran dem Golfsport – können Sie in Ihrer neuen Heimat bestens nachgehen. Dazu machen die Freizeitangebote der Stadt Passau – insbesondere das umfangreiche Kulturangebot der Drei-Flüsse-Stadt – das Leben an Ihrem neuen Wohnort so angenehm.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung ist – dank der Nähe zur B8 und zur A3 – garantiert. Nur 8 Minuten trennen Sie von Vilshofen a. d. Donau (ca. 6 km) und in etwa einer halben Stunde kommen Sie in Passau (ca. 27 km) an. Auch nach Deggendorf (ca. 43 km) brauchen Sie nur ca. 35 Minuten. Die Städte Dingolfing (ca. 84 km), Straubing (ca. 77 km) oder Landshut (ca. 109 km) liegen etwa eine Fahrstunde entfernt. In rund 70 Minuten sind Sie in Regensburg (ca. 100 km) und für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 158 km) müssen Sie etwa zwei Fahrstunden einplanen.

Zudem haben Sie vom Bahnhof Vilshofen (Bahnstrecke: München - Passau) eine gute Anbindung an den Donau-Isar-Express, der stündlich zwischen München und Passau verkehrt.

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.

Nutzung, Sanierung, Zuschüsse

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:

www.die-denkmalschutz-immobilie.de (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).



© (G. Gronauer) Bildschöner Vierseithof im Vilstal



© (G. Gronauer) Das Hoftor zu Ihrer Hofanlage



© (G. Gronauer) Attraktives Bauernhaus in Block- und Massivbauweise



© (G. Gronauer) Historisches Bauernhaus von 1763



© (G. Gronauer) Blick vom Balkon in den gepflegten Garten



© (G. Gronauer) Ansprechendes Wohngebäude mit Garten



© (G. Gronauer) Eingangsbereich Ihres neuen Zuhauses



© (G. Gronauer) Einladende Wohnküche



© (G. Gronauer) Geräumiges Wohnzimmer



© (G. Gronauer) Herrlicher Wohnraum mit Deckenbalken



© (G. Gronauer) Aufgang ins OG



© (G. Gronauer) Flurbereich im OG



© (G. Gronauer) Wohnraum im OG



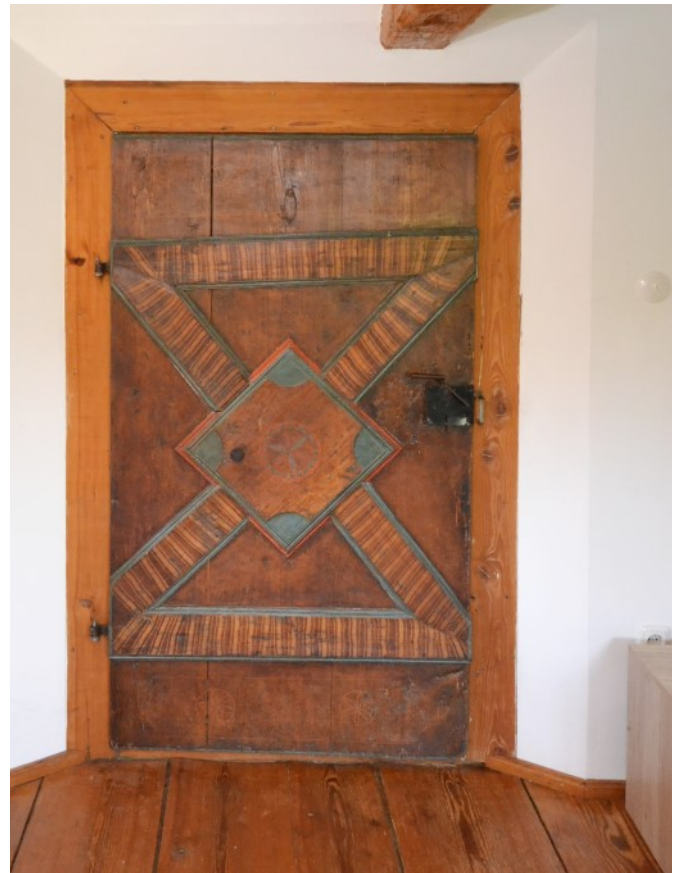
© (G. Gronauer) Ansprechendes Zimmer mit historischer Tür



© (G. Gronauer) Heimeliges Schlafzimmer



© (G. Gronauer) Stilvoll gestaltetes Badezimmer



© (G. Gronauer) Historische Zimmertür



© (G. Gronauer) Arbeitszimmer im OG



© (G. Gronauer) Beeindruckende Hofanlage des 19. Jh.



© (G. Gronauer) T-Stadel an der Südseite



© (G. Gronauer) Großzügige Scheune



© (G. Gronauer) Beachtlicher Westflügel



© (G. Gronauer) Historische Stallungen mit Gewölbe



© (G. Gronauer) Vielseitig nutzbare Räumlichkeiten des ehemaligen Schweine- und Kuhstalls



© (G. Gronauer) Großzügiger Heuboden im DG



© (G. Gronauer) Ostflügel der Hofanlage



© (G. Gronauer) Stallgebäude zur Schweine- bzw. Milchkuhhaltung



© (G. Gronauer) Pferdestall des Vierseithofs hinter dem T-Stadel



© (G. Gronauer) Zeitgemäßer Pferdestall



© (G. Gronauer) Bauernhof mit großzügigen Flächen



© (G. Gronauer) Hofanlage mit angrenzender Wiese



© (G. Gronauer) Zum Anwesen gehörender Wald



© (G. Gronauer) Ackerflächen in Hofnähe (Kaufoption 2)



© (G. Gronauer) Bachlauf auf dem Grundstück (Kaufoption 2)



© (G. Gronauer) Beachtliches Ackerland (Kaufoption 3)