



Exposé

Bauernhof

84140 Gangkofen - Dirnaich

Kaufpreis: 1.300.000 €, VB



© Frank Feller

Ansprechpartner:
Frank Feller
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0163 - 54 938 76
E-Mail: frankxfeller@gmail.com

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.



© (F. Feller) Atemberaubender Gewölberaum voll Atmosphäre

Eine echte Rarität -

Der atemberaubende Vierseithof des „Vaters der Wimmelbücher“!



© F. Feller

Wohnfläche: ca. 340 m² Grundstücksfläche: ca. 4.900 m² Baujahr: 18./19. Jh.

Traumhafter Vierseithof des Bilderbuchautors Ali Mitgutsch nahe der bayerischen Zentren

Ein Bauernhof wie aus dem Bilderbuch! Aus dem „Großen Bauernhof - Spielbuch“, das sein ehemaliger Eigentümer verfasst hat! Eine mächtige Vierseitanlage, die Ihnen zeigt, wie schön das Leben auf dem Land sein kann! In Dirnaich bei Gangkofen, im äußersten Westen des Landkreises Rottal-Inn, ist das ehemalige Anwesen des bekannten Bilderbuchautors und Malers Ali Mitgutsch zu finden. Die historischen Spuren des Vierseithofs reichen bis ins späte 18. Jahrhundert zurück. Mit seinem malerischen Bauernhaus, seinen Wirtschaftsgebäuden in Blockbauweise und seinem nicht einsehbaren, begrünten Innenhof ist er ein Garant für Bauernhofromantik mit modernem Wohnkomfort. Wo der „Vater der Wimmelbücher“ seiner Kreativität freien Lauf ließ, können Sie schon bald Zuhause sein. Wenn Sie in die Geschichte eintauchen und neue Geschichten auf diesem Liebhaberbauernhof erleben möchten, freut sich der heutige Eigentümer über Ihren Besuch!

Das Baudenkmal	Vierseithof Zustand: Altbau, saniert, gepflegt, renovierungsbedürftig Nicht unterkellert 3 Etagen 6 Zimmer Dachboden Zeitgemäße Sanitäranlagen Einbauküche, Speisekammer Holzfenster Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden Balkon Innenhof Garten Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus mit Blockbau-Obergeschoss Energieträger: Gas Zentralheizung
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	Provisionsfrei

Mächtiger Vierseithof voll historischem Charme

Der zum Verkauf stehende Vierseithof hat so manche Geschichte zu erzählen. Wohl mehr als ein halbes Jahrhundert hat es gedauert, bis die mächtige Hofanlage in ihrer heutigen Form zu bewundern war. Seine Wirtschaftsgebäude sind bereits Ende des 18. Jahrhunderts entstanden, während das Bauernhaus und der gegenüberliegende Stadel erst aus dem 19. Jahrhundert stammen dürften. Zugänglich ist die stattliche Hofanlage durch eine Pforte, durch die man in den begrünten Innenhof gelangt, von dem aus sich die einzelnen Gebäude erschließen. Über Jahre befand sich der Hof in Besitz von Ali Mitgutsch, der als „Vater der Wimmelbücher“ gilt. Man darf davon ausgehen, dass er seine Kreativität beflügelt und ihn zu seinem „Großen Bauernhof – Spielbuch“ inspiriert hat.

Bezauberndes Bauernhaus mit reizvollem Trauf- und Giebelschrot

Den Ostflügel der historischen Hofanlage nimmt das traditionelle Bauernhaus ein. Der langgestreckte Querstockbau mit massivem Erdgeschoss und Blockbau-Obergeschoss wurde Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet. Nicht allein seine Größe begeistert, sein malerischer Oberbodenschrot und sein Giebelschrot verleihen ihm sein unverwechselbares Erscheinungsbild.

Der beachtliche Bau erschließt sich von seiner Hofseite. Traufseitig ist er durch vier Eingänge betretbar, von denen der Rechte in den früheren Rossstall führt. Dem Stallteil schließt sich der Wohnbereich an, der durch seine mittig angebrachte Eingangstür zugänglich ist. Von dort führt der breite Querflur mit Gewölbe, Stuckmedaillon und Steinboden zur Rechten in die Wohnküche, eine Sauna sowie einen Hauswirtschaftsraum. Im rückwärtigen Bereich findet ein WC Platz, während zur Linken zwei Zimmer sowie – über einen kleinen Längsflur – ein weiterer Stall erreicht werden. Dieser begeistert durch sein Kreuzgratgewölbe und kann auf Wunsch zu einem traumhaft schönen Wohnraum umgestaltet werden.

Eine traditionelle Holzstiege führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie zur Rechten auf ein Schlafzimmer, gefolgt von einem Badezimmer und einer Ankleide. Der Gebäudeteil über dem Rossstall ist nicht ausgebaut. Zur Linken schließen sich zwei weitere Schlafzimmer, die Treppe ins Dachgeschoss sowie ein Lagerraum an.

Im Dachgeschoss stoßen Sie auf ein weiteres Schlafzimmer an der Giebelseite, während der übrige Dachbereich nicht ausgebaut ist und zusätzlichen Stauraum bietet.

In den Jahren 2019 - 2023 wurde die Hofanlage teilweise saniert. Eine neue Gas-Etagenheizung, eine komplett neue Elektroinstallation, eine neue Einbauküche, neue WCs und Bäder sowie

In den Jahren 2019 - 2023 wurde die Hofanlage teilweise saniert. Eine neue Gas-Etagenheizung, eine komplett neue Elektroinstallation, eine neue Einbauküche, neue WCs und Bäder sowie Wandisolierungen wurden eingebaut. Zugleich erfolgte eine Erneuerung aller Fenster des Hauses. Vereinzelte Arbeiten, wie die Sanierung des Bodenbelags im ca. 60 m² großen Stall mit Kreuzgratgewölbe, stehen noch aus und bieten dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, diesen nach eigenen Vorstellungen zu unvergleichlichem Wohnraum umzugestalten.

Historischer Ständerbohlenstadel an der Südseite

Dem historischen Wohnstallhaus schließt sich an der Südseite ein Ständerbohlenstadel an. Dieser ist Ende des 18. Jahrhunderts entstanden und stellt mit seinem historischen Flachsatteldach den ältesten Teil der Hofanlage dar. Im Erdgeschoss erinnert ein unberührter Gewölbestall in gutem Zustand an alte Zeiten und steht zum Ausbau bereit. Dazu sind weite Bereiche des Erdgeschosses offengelegt und bilden eine reizende Laube unter einer Bohlenbalkendecke, welche die Jahrhunderte überdauert hat.

Mächtiges Wirtschaftsgebäude im Westen

Gegenüber dem Bauernhaus erstreckt sich der mächtige Stadel, der wohl ebenfalls auf das 19. Jahrhundert zurückgehen dürfte. Dieser befindet sich insbesondere durch die Neueindeckung seines Daches in jüngerer Zeit in einem guten Zustand. Neben großzügigen Flächen, die sowohl zu Wohn- oder Gewerbezwecken bzw. als Stallungen genutzt werden könnten, beeindruckt dieser durch seine ansprechende Laube mit Balustergeländer.

Traditioneller Blockbaustadel mit Hoftor und Pforte

Den Nordflügel der Hofanlage bildet ein Blockbaustadel, dessen historische Wurzeln auf das späte 18. Jahrhundert zurückgehen. Sein baulich abgetrenntes Hoftor mit Pforte in Holzbauweise dürfte hingegen erst Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden sein.

Großzügiges Grundstück

Der historische Vierseithof befindet sich auf einem ca. 4.900 m² großen Grundstück.

Besonders hervorzuheben ist der romantische, begrünte Innenhof, den die Gebäude von vier Seiten umschließen. Dieser wird als Garten genutzt und ist von außen nicht einsehbar. Er dient seinen Eigentümern als abgeschotteter Rückzugsort vom Alltag. Nach Aussage des derzeitigen Eigentümers vermittelt er das Gefühl, in einem eigenen kleinen Dorf zu leben.

Auf der Südseite des Anwesens erstreckt sich ein großzügiger Garten mit altem Baumbestand und einem zum Grundstück gehörenden, idyllischen Weiher. Dieser unberührte Ort lädt zum Verweilen und Genießen ein.

Im Garten treffen Sie zudem auf ein altes, renovierungsbedürftiges Backhaus und einen Holzschuppen, welche beide nicht denkmalgeschützt sind.

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.

Lagebeschreibung

Im äußersten Westen des Landkreises Rottal-Inn, zwischen Vilsbiburg und Gangkofen, finden Sie den Vierseithof, der schon bald Ihnen gehören kann. In dem malerischen kleinen Dorf Dirnaich – in idyllischer Ortsrandlage – ist er anzutreffen. Fernab vom Bayerischen Bäderdreieck und den eher touristisch geprägten Teilen des Landkreises lässt sich die herrliche Naturlandschaft Niederbayerns aufs Beste genießen. Dazu liegen die Städte Landshut, Dingolfing mit seiner BMW-Niederlassung und der München Flughafen in angenehmer Entfernung. Wer einen ländlichen Rückzugsort in Niederbayern sucht, der ist in Dirnaich genau richtig.

Um Ihren Bedarf für den Alltag zu decken, müssen Sie keine weiten Strecken auf sich nehmen. Im nahe gelegenen Gangkofen treffen Sie auf einen Supermarkt, Bäckereien und Metzgereien. Wer sich gerne kulinarisch verwöhnen lassen möchte, ist im Restaurant in Dirnaich sowie den zahlreichen Gasthäusern in und um Gangkofen herzlich willkommen. Ihre Kinder können die Kindertagesstätte sowie die Grund- und Mittelschule in Gangkofen besuchen. Weiterführende Schulen in nächster Nähe finden sich in Vilsbiburg und Eggenfelden. Durch die in Gangkofen ansässigen Allgemeinmediziner, Zahn- und Tierärzte ist für eine gute medizinische Versorgung gesorgt.

Ländliche Idylle, Ruhe und Geborgenheit werden an Ihrem neuen Wohnort großgeschrieben. Dieser bietet alles, was man sich vom Landleben wünscht. Dazu geben Ihnen die zahlreichen Vereine in Gangkofen und Umgebung die Möglichkeit, sportlich, kulturell oder sozial aktiv zu werden. Auf jeden Fall finden Sie schnell Anschluss und werden in Ihrer neuen Heimatgemeinde herzlich aufgenommen. Zudem bieten die umliegenden Städte die Gelegenheit, jedem gewünschten Hobby nachzugehen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist Ihnen – dank der Nähe zur B388 und zur A3 – garantiert. Nur 6 Minuten trennen Sie von Gangkofen (ca. 5 km) und bereits in einer Viertelstunde kommen Sie in Vilsbiburg (ca. 15 km) an. Von Eggenfelden (ca. 24 km) und Neumarkt - St. Veit (ca. 24 km) sind Sie nur rund 20 Fahrminuten entfernt. Die Städte Landshut (ca. 37 km), Dingolfing (ca. 29 km), Mühldorf a. Inn (ca. 31 km) und Landau a. d. Isar (ca. 42 km) erreichen Sie in etwa einer halben Stunde. Für die Strecke zum Münchner Flughafen (ca. 71 km) müssen Sie ca. 53 Minuten, für den Weg in die Münchner Innenstadt (ca. 88 km) an die 75 Minuten Fahrzeit einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Dirnaich gut angebunden. Es bestehen tagsüber mehrere Busverbindungen in die umliegenden Städte. Den nächstgelegenen Bahnhof finden Sie in Vilsbiburg (Bahnstrecken: Rosenheim - Landshut, Salzburg - Landshut) mit Anschlussverbindung nach München.



© (F. Feller) Historischer „Bilderbuch-Bauernhof“ des 18. / 19. Jahrhunderts



© (F. Feller) Herzlich willkommen auf Ihrem neuen Anwesen!



© (F. Feller) Historscher Flur mit Stuckmedaillon und Steinboden



© (F. Feller) Traditionelle Wohnküche mit historischem Charme



© (F. Feller) Herrlicher Wohnraum mit historischem Mobiliar



© (F. Feller) Rund 60 m² großer, zu Wohnzwecken unnutzbarer Gewölberaum



© (F. Feller) Romantischer Innenhof mit reizvoller Laube



© (F. Feller) Einladender Rückzugsort vom Alltag



© (F. Feller) Malerische Laube im ehemaligen Wirtschaftsteil



© (F. Feller) Traditioneller Giebelschrot im Blockbau-Obergeschoss



© (F. Feller) Herrliches Gartengrundstück zum Erholen und Entspannen



© (F. Feller) Romantischer Teich in Ihrem Garten