

Exposé der Denkmal-Börse

Waldlerhaus in Alleinlage

94256 Drachselsried – Schönbach

Kaufpreis: 165.000 €, VB



Foto: G. Kögl

Ansprechpartner:
German Kögl
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0162 – 673 26 41
Mail: german.koegl@gmx.de

Hinweis

Alle Angaben und Fotos 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.



Foto. G-Kögl

Am schönsten Fleckerl im Bayerwald – Zuhause im Waldlerhaus in begehrter Alleinlage!



Fotos: G. Kögl / BLfD

Wohnfläche: ca. 85 m²

Grundstücksfläche: ca. 827 m²

Baujahr: ca. 1650

Das „Leinl-Häusl“ in traumhaft schöner Alleinlage im Bayerischen Wald

Fast schon wie im Märchen! Das historische „Leinl-Häusl“, umgeben von Wiesen und Wäldern in begehrter Alleinlage! Jahrhunderte alt, letztmals Mitte der 1980er Jahre modernisiert und an einem der schönsten Fleckerl im Bayerischen Wald gelegen! Dieser denkmalgeschützte Schatz wartet in Schönbach, einem Ortsteil der Gemeinde Drachselsried, nahe des beliebten Urlaubsorts Bodenmais auf Sie. Bereits die äußere Erscheinung des eineinhalbgeschossigen Blockbaus mit teils massivem Erdgeschoss, malerischem Trauf- und Giebelschrot sowie flachem Satteldach begeistert. Dem wird die Wohnqualität im Innern nach denkmalgerechter Sanierung des Hauses in nichts nachstehen. Ein besonderes Lebensgefühl ist garantiert, sobald sich die Schönheit des Bayerischen Waldes vor der eigenen Haustür offenbart. Wollen Sie sich solch eine Gelegenheit wirklich entgehen lassen?

Das Baudenkmal

Waldlerhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Nicht unterkellert

2 Stockwerke: EG und DG

5 Zimmer

Dachgeschoss: teilweise ausgebaut

Einbauküche

Bad mit Dusche / Wanne

Holzfenster

Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden

“

Balkon

Nebengebäude: Carport

Garten

Fernblick in den Bayerischen Wald

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal
nicht notwendig

Haustyp: Blockbau

Energieträger: Elektro, Gas, Holz

Ofenheizung, Kachelofen

Förderung

Denkmalschutz-AfA

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Hinreißendes Waldlerhaus mit jahrhundertealter Vergangenheit

Lernen Sie das sog. „Leinl-Häusl“ mit all seinen historischen Facetten kennen! Laut Auskunft des Eigentümers dürften die historischen Wurzeln des ehemaligen Kleinbauernhauses bis ins 17. Jahrhundert zurückreichen. Wohl bereits um 1650 ist der eineinhalbgeschossige Blockbau mit teils massivem, aus Bruchsteinmauerwerk gemauertem Erdgeschoss und flachem Satteldach errichtet worden. Dies geschah im Drachselsrieder Ortsteil Blachendorf, rund 5 km von seinem heutigen Standort entfernt. Im Jahr 1985 wurde er an diesen verbracht und im Außenbereich auf einem Wald- und Wiesengrundstück neu aufgebaut. Hierbei erfolgte letztmals eine Modernisierung des traditionellen Waldlerhauses, dessen historischer Charme bis heute Bände spricht. Hierfür ist vor allem das Erscheinungsbild des Blockbaus verantwortlich, das die Schönheit und Eigenart des historischen Gebäudes aufs Beste widerspiegelt.

Zugänglich ist das freistehende, nicht unterkellerte Waldlerhaus durch zwei Zugänge und bietet eine Wohnfläche von ca. 85 m². Vom Haupteingang an der Traufseite erreichen Sie den kleinen Hausflur, der Sie zur Rechten in die ehemalige Stube mit malerischer Holzbalkendecke führt. An diese schließt ein Schlafzimmer an, während es geradeaus weiter in die Küche geht. Zur Linken folgen ein Durchgangszimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine Holzlege im rückwärtigen Bereich. An der Frontseite ist ein kleiner Anbau, der Platz für einen Geräteraum bietet, zu finden.

Über zwei Massivholztreppen geht es weiter ins teilweise ausgebaute Dachgeschoss. Dort treffen Sie an der Giebelseite auf zwei Wohnräume. Von diesen erreichen Sie den schmalen Giebelschrot mit geschlossenem Holzgeländer, der Ihnen einen herrlichen Blick in den Bayerischen Wald eröffnet. Der weitere Dachbereich ist derzeit Lagerzwecken vorbehalten,

Um sich einen Lebenstraum im „Leindl-Häusl“ zu erfüllen, ist eine Räumung und Sanierung des Kleinbauernhauses erforderlich. Grundlegende Modernisierungsmaßnahmen bzgl. der Wasser- und Abwassersituation sowie der Elektrizitätsversorgung sind bereits erfolgt. Selbst ein Carport gleich beim Waldlerhaus steht zur Verfügung. Es liegt nun an Ihnen, den Innenräumen neues Leben einzuhauchen!

Attraktives Grundstück im Außenbereich

Ihr zukünftiges Zuhause befindet sich auf einem ca. 827 m² großen Grundstück im Außenbereich.

Neben dem ehemaligen Kleinbauernhaus befindet sich ein privater Brunnen auf dem Grundstück, über den die Wasserversorgung gewährleistet ist. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine private Kleinkläranlage.

Im Jahr 2018 wurde in unmittelbarer Nähe zum Waldlerhaus ein Nebengebäude in Holzbauweise errichtet mit einem Carport von 5,75 m Länge und 4,75 m Breite.

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

Das zum Verkauf stehende Waldlerhaus wartet in reizvoller Alleinlage im Bayerischen Wald auf Sie. In Schönbach, einem Ortsteil des staatlich anerkannten Erholungsortes Drachselsried im Zellertal, ist es zu finden. Das Anwesen liegt rund 1,5 km von Drachselsried entfernt und bietet Ruhe und Entspannung fern jeder Hektik und jeder Nachbarschaft.

Drachselsried – Ihre zukünftige Heimatgemeinde – begeistert durch ihre bevorzugte Wohnlage mit hohem Erholungswert. Hier treffen Sie neben kleineren Fremdenverkehrseinrichtungen und Ferienwohnungen auf ein umfangreiches gastronomisches Angebot, das typisch bayerische Gastlichkeit verspricht. Besorgungen für den täglichen Bedarf lassen sich bestens im nahe gelegenen Bodenmais erledigen, wo mehrere Supermärkte auf Ihren Besuch warten. Ihre Kinder können den Kindergarten, die Grundschule sowie eine Montessorischule in Drachselsried besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen in Regen, Viechtach oder Zwiesel offen. Dazu ist durch eine in Drachselsried ansässige Hausarztpraxis sowie einen Tierarzt für eine gute ärztliche Versorgung gesorgt.

Erholung und Freizeitspaß werden in Ihrer neuen Heimat großgeschrieben. Drachselsried ist der Ausgangspunkt für die beliebten Wanderrouten durch den Bayerischen Wald. Tun Sie es den zahlreichen Urlaubern gleich und lassen Sie den Alltag beim Wandern, Mountainbiken oder Langlaufen hinter sich. Auch ein Besuch der Freizeitparks in der Region ist zu empfehlen. Dazu lockt Bodenmais – einer der beliebtesten Urlaubsorte der Region – mit seinen ansprechenden Wellnessangeboten.

Gute Verkehrsanbindung

Eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur 8 Minuten trennen Sie von Drachselsried (ca. 6 km) und in weniger als einer Viertelstunde erreichen Sie Bodenmais (ca. 10 km). Bereits in ca. 25 Minuten kommen Sie in der Kreisstadt Regen (ca. 21 km) oder in Viechtach (ca. 22 km) an und schon in einer halben Stunde sind Sie in Zwiesel (ca. 24 km). Für den Weg nach Landshut (ca. 115 km) oder Regensburg (ca. 103 km) müssen Sie ca. 90 Minuten, für die Strecke nach München (ca. 180 km) etwas mehr als 2 Fahrstunden einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Ihr neuer Wohnort trotz Alleinlage gut angeschlossen. Es bestehen regelmäßige Fahrtmöglichkeiten per RUF-Taxi nach Drachselsried und weiter per Bus nach Bodenmais.

Denkmalimpressionen

Fotos: G. Kögl / BLfD







