



# Exposé

Einfirsthof

94227 Zwiesel

Kaufpreis: 99.000 €, VB



© Max Weber

Ansprechpartner:  
Josef Saller  
Eigentümer des Anwesens

Telefon: +49 1515 3850 373  
E-Mail: [humburg.maik@saller-bau.com](mailto:humburg.maik@saller-bau.com)



## Alles unter einem Dach - Der „Nirschlhof“ im Zentrum von Zwiesel hat`s richtig drauf!



© M. Weber

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 600 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 800 m<sup>2</sup>

Baujahr: 19. Jahrhundert

**Genialer Einfirsthof mit gewaltigem Nutzungspotenzial mitten in der Bayerwaldstadt Zwiesel**  
Nicht der erste Eindruck zählt! Hinter unscheinbaren Mauern verbirgt sich oftmals ein wahrer Schatz! Ein denkmalgeschütztes Kleinod, dessen Geschichte, Charme und Potenzial es zu entdecken gibt! Genau dies trifft auf den sog. „Nirschlhof“ im Zentrum von Zwiesel, dem beliebten Urlaubsort im Bayerischen Wald, zu. Im 2. Viertel des 19. Jahrhunderts wurde der mächtige Einfirsthof errichtet. Seine einprägsame Form, seine gewaltige Größe und seine ausgezeichnete Lage machen den unverbauten Massivbau mit Blockbau-Kniestock zum idealen Investitionsobjekt. Auf rund 600 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche lassen sich Ihre Ideen einer zukünftigen Wohn-, Gastronomie- und/oder Gewerbenutzung bestens realisieren. Was immer Sie vorhaben, dieser denkmalgeschützte Hof wird Sie nicht enttäuschen!

**Das Baudenkmal**

Einfirsthof

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Stockwerke: 2

Zimmer: 6

Teilweise unterkellert: Gewölbekeller

Dachgeschoss ausbaubar

Holzfenster, Sprossenfenster

Holzdielen, Steinboden

Garten

Fernblick: Berge des Bayerischen Waldes

Frei

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Elektro

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

provisionsfrei

## Historischer Einfirsthof im Herzen der Zwieseler Innenstadt

Dieser Bauernhof in bester Innenstadtlage hat so manche Geschichte zu erzählen. Schon im Jahr 1717 gab es an seiner Stelle eine Hofanlage, die im Kataster von 1808 als Blockbau nebst Stallungen und Stadel erwähnt ist. 1813 ging diese in den Besitz der Familie Nirschl über und ist seither als sog. „Nirschlhof“ bekannt. Dem Marktbrand von 1825 entging der Bauernhof nicht und wurde im Anschluss weitestgehend in Massivbauweise neu errichtet. Diesen umfangreichen Wiederaufbaumaßnahmen verdankt der Einfirsthof bis heute seine stattliche Erscheinung.

Seit dem 2. Viertel des 19. Jahrhunderts präsentiert sich der „Nirschlhof“ als eineinhalbgeschossiger, massiver Satteldachbau aus Bruchsteinmauerwerk mit Blockbau-Kniestock. Seine beachtliche Größe von ca. 600 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche – verteilt auf Wohnteil, Stallbereich und Scheune – machen den beachtlichen Bau zum bedeutsamen Anwesen im Innenstadtbereich.

Über welch gewaltiges Nutzungspotenzial der Einfirsthof verfügt, wird deutlich, wenn Sie ihn durch sein mittig angebrachtes Eingangsportal von der Giebelseite betreten. Von dort führt Sie ein relativ breiter Flur in den südlich gelegenen Wohnbereich. Zur Rechten gelangen Sie in die ehemalige Stube, der sich eine Schlafkammer, ein weiteres Zimmer sowie ein kleiner Stall anschließen. Geradeaus führt Sie der Flur in die ehemalige Rauchkuchl, die mit Tonnengewölbe über dem früheren Backofen ausgestattet ist. Eine steile Treppe bringt Sie weiter ins Dachgeschoss. Dieses ist zur Giebelseite hin teilweise ausgebaut. Insgesamt drei, mit einfachen Bretterwänden voneinander getrennte Zimmer sind dort anzutreffen. Diese dürften vormals als Gesinde- oder Austragszimmer gedient haben. Alle Räume des Wohnteils weisen angenehme Raumhöhen von 2,35 m im Erd- und 2,30 m im Dachgeschoss auf.

Der nördliche Hausbereich ist dem ehemaligen Stall vorbehalten. Dieser erschließt sich durch die breite Tordurchfahrt von der Giebelseite. Durch sie gelangen Sie zur Linken in den großzügigen, mit Schienengewölbe ausgestatteten Stall.

Weiter führt Sie der Weg in den großen Stadel im rückwärtigen Bereich. Dieser weist eine Größe von ca. 165 m<sup>2</sup> auf. Der darüber liegende Dachbereich bietet insgesamt eine Nutzfläche von ca. 322 m<sup>2</sup>.

Dazu steht Ihnen ein historischer Gewölbekeller aus Bruchstein in dem teilweise unterkellerten Bau zur Verfügung, der zusammen mit der Rauchkuchl noch auf einen Vorgängerbau zurückgehen dürfte.

Wohin Sie auch schauen, in allen Ecken und Winkeln ist die Vergangenheit des „Nirschlhofs“ präsent. Bis heute hat er sich weitestgehend in seinem Erbauungszustand des 19. Jahrhunderts erhalten. Insbesondere die Ausstattung aus der Zeit um 1900 – wie u. a. Feldertüren, Türrahmungen und Türbeschläge – erlaubt einen Blick in das Leben und den Alltag früherer Generationen.

### **Per Sanierung zur vielseitig nutzbaren Vorzeigimmobilie**

Schenken Sie der Stadt Zwiesel ein neues innerstädtisches Schmuckstück! Einen Vorzeigebau, der die Geschichte der Stadt widerspiegelt und zugleich den Weg in die Zukunft weist! Der „Nirschlhof“ bietet beste Voraussetzung, diesen Weg zu gehen.

Eine denkmalgerechte Sanierung lässt Sie das gesamte Potenzial des mächtigen Bauwerks ausschöpfen. Hierbei sollte der historische Grundriss der Räumlichkeiten im Wohnbereich respektiert werden und die noch erhaltene historische Ausstattung weiterhin Platz in dem beachtlichen Baudenkmal finden. Aufgrund des bestehenden Reparaturstaus sind vor allem Sanierungsarbeiten am Dachfirst und im Dachbereich erforderlich. Auch Feuchteschäden am Mauerwerk sind zu beheben.

Einer Umnutzung des Wirtschaftsteils sowie einem Ausbau des Dachgeschosses steht nichts im Wege. Auf diese Weise eröffnen sich weitreichende Möglichkeiten im Bereich einer zukünftigen Wohn-, Büro-, Werkstatt-, Gastronomie- und/oder Gewerbenutzung.

Wie immer Ihre Pläne für den „Nirschlhof“ aussehen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an eine denkmalgerechte energetische Ertüchtigung (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Für alle Maßnahmen, die dem „Nirschlhof“ eine neue Zukunft schenken, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

## Lagebeschreibung

Den „Nirschlhof“ finden Sie im Stadtzentrum von Zwiesel, dem beliebten, niederbayerischen Städtchen im Bayerischen Wald. Rund 9.000 Einwohner sind in der reizenden Kleinstadt zuhause, die durch ihre Glasindustrie überregional bekannt ist. Typisch bayerischer Charme und ein hoher Freizeitwert zeichnen Zwiesel aus, das an einer der schönsten Bahnstrecken Deutschlands liegt und bei Einheimischen wie Urlaubern gleichsam beliebt ist.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Ihrer neuen Heimatstadt. In kleineren und größeren Geschäften – darunter mehreren Supermärkten – lassen sich Ihre Einkäufe bestens erledigen. Zudem versprechen die zahlreichen Gaststätten der Stadt ein ansprechendes kulinarisches Angebot. Ihre Kinder können die örtlichen Kindergärten sowie Schulen jedes Bildungszweiges besuchen. Auch die Glasfachschule ist in Zwiesel ansässig. Dazu ist durch Allgemeinmediziner, Fachärzte und die Arberlandklinik für eine gute ärztliche Versorgung gesorgt.

Ihr neuer Wohnort zeichnet sich durch seine herrliche Lage im Naturpark Bayerischer Wald und seinen hohen Freizeitwert aus. Zwiesel erreichen Sie am besten mit der Waldbahn, einer der schönsten Bahnstrecken Deutschlands, die von Plattling bis an die Tschechische Grenze führt. Einmal quer durch „Bayerisch Kanada“ und Sie kommen in Ihrer neuen Heimatstadt an. Diese herrliche Waldlandschaft – mit Ihrer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt – wartet nur darauf, von Ihnen beim Wandern oder Mountainbiken entdeckt zu werden. Im Winter bietet das nahe gelegene Skigebiet am Arber und die Bayerwaldloipe Freizeitspaß pur. Wer dazu Erholung im kühlen Naß schätzt, ist im Zwieseler Erlebnisbad genau richtig.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in der attraktiven Bayerwaldstadt garantiert. Nur eine Viertelstunde trennt Sie von Regen (ca. 14 km) und auch von der tschechischen Grenze sind Sie nur 5 km entfernt. In einer halben Fahrstunde erreichen Sie Deggendorf (ca. 40 km) mit den nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen zur A3 und A92. Nach Passau (ca. 70 km) oder Dingolfing (ca. 85 km) brauchen Sie etwa eine Stunde. Für den Weg nach Regensburg (ca. 112 km) und Landshut (ca. 110 km) müssen Sie ca. 70 Minuten einplanen.

Auch mit dem ÖPNV ist Zwiesel bestens erreichbar. Den Bahnhof von Zwiesel – ca. 1,2 km von Ihrem neuen Anwesen entfernt – erreichen Sie mit der Waldbahn (Bahnstrecke: Plattling – Bayerisch Eisenstein), die besonders bei Urlaubern beliebt ist.

## **Förderung**

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

## **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.



© (M. Weber) Der „Nirschlhof“ im Herzen von Zwiesel



© (M. Weber) Mächtiger Massivbau des 19. Jh.



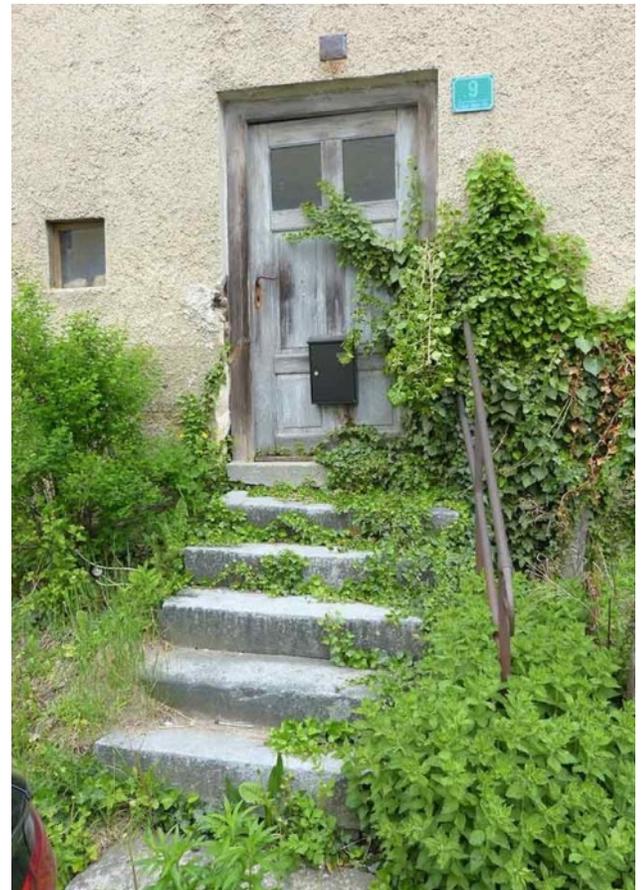
© (M. Weber) Städtlicher Einfirsthof mit Wohnteil,  
Stall und Scheune



© (BLfD) Großzügiger Eingangsbereich mit breitem Flur



© (M. Weber) Reizende, blaue Fenster



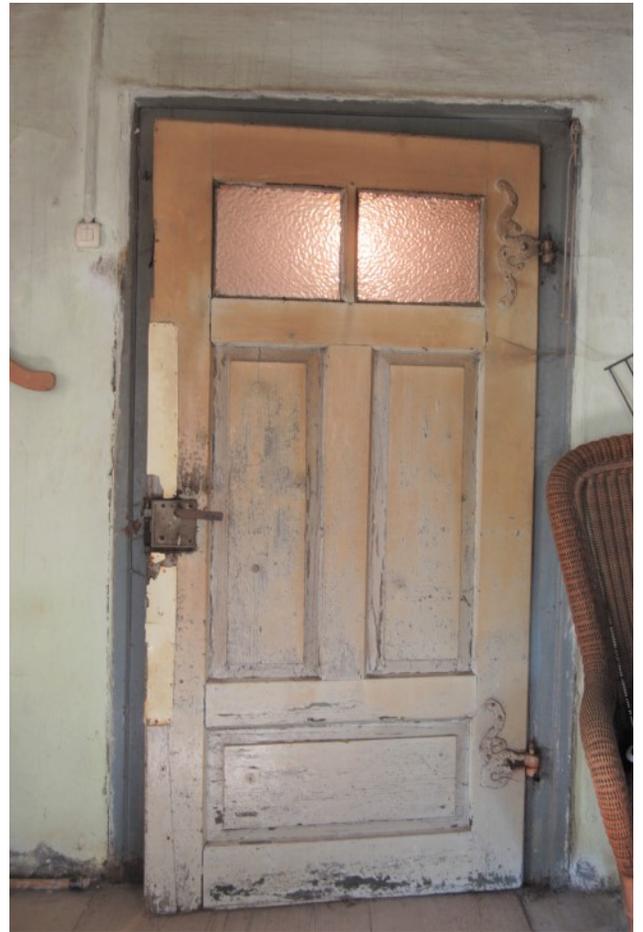
© (M. Weber) Historische Eingangstür an der Giebelseite



© (BLfD) Wohnbereich von „anno dazumal“ im EG



© (BLfD) Kammer mit Dielenboden im EG



© (BLfD) Historische Innentür



© (BLfD) Heimelige Stube mit Fensterbank



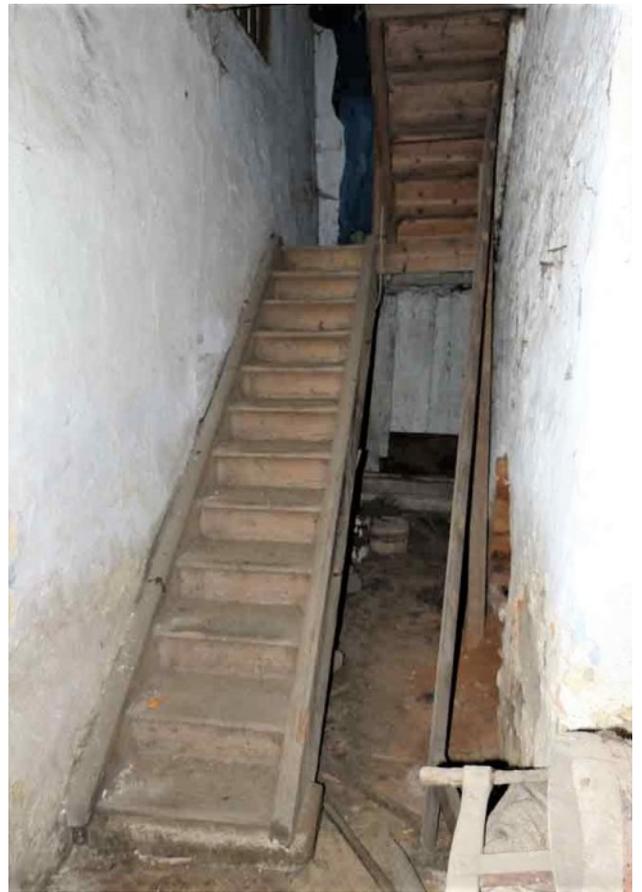
© (BLfD) Details aus vergangenen Tagen



© (BLfD) Historische Räumlichkeiten im EG



© (M. Weber) Ausgebaute Wohnräume an der Giebel-



© (M. Weber) Schmale Stiege ins DG



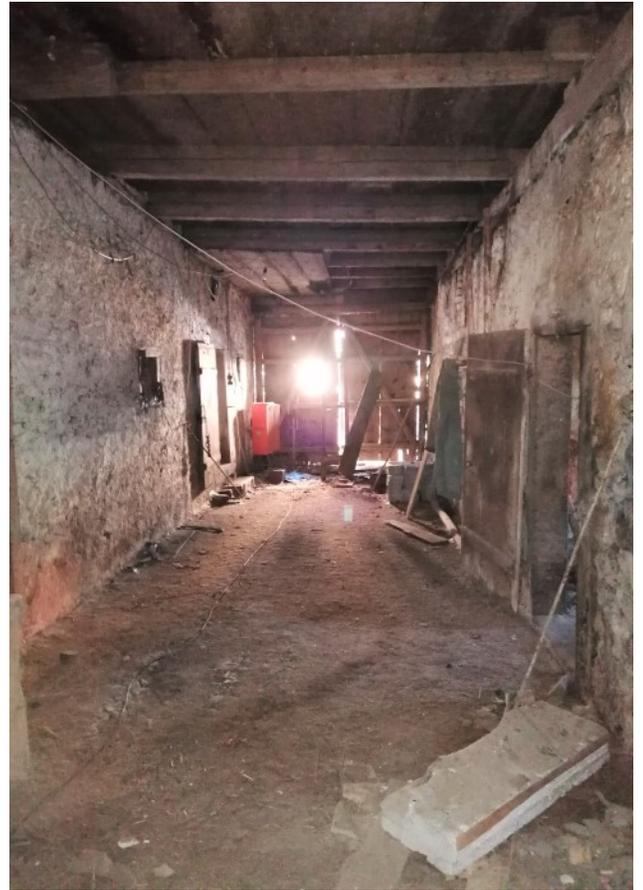
© (BLfD) Historische Räume im DG



© (BLfD) Ehemalige Stallungen



© (BLfD) Vielseitig nutzbarer Wirtschaftsbereich



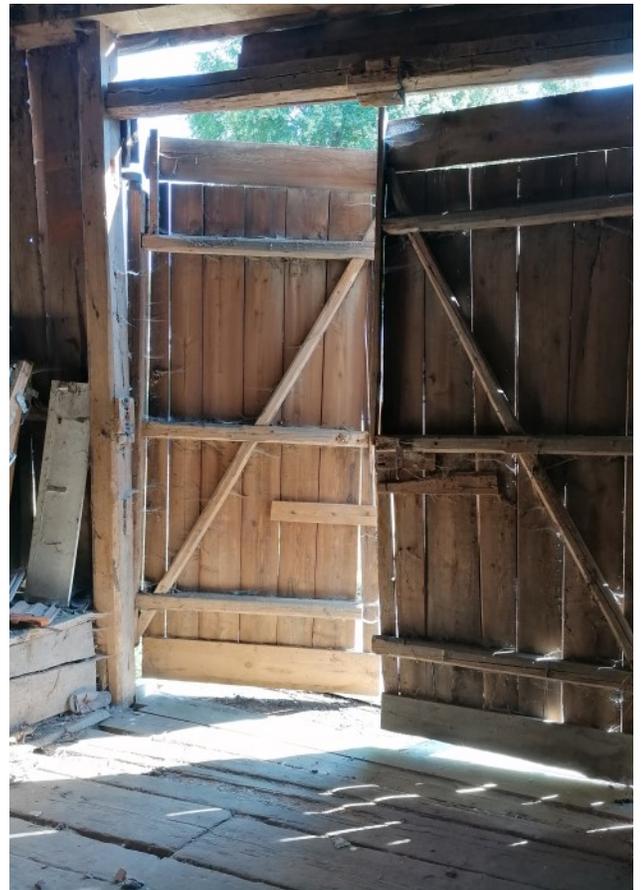
© (BLfD) Tordurchfahrt zum beachtlichen Wirtschaftsteil



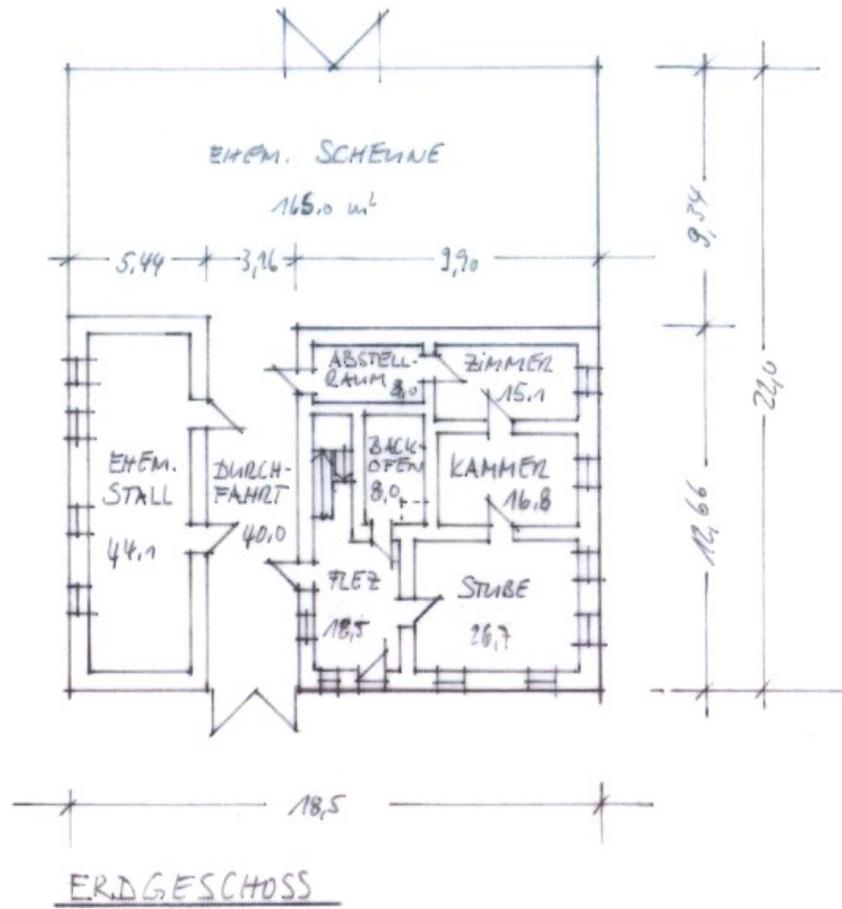
© (BLfD) Mächtiger Scheunenteil



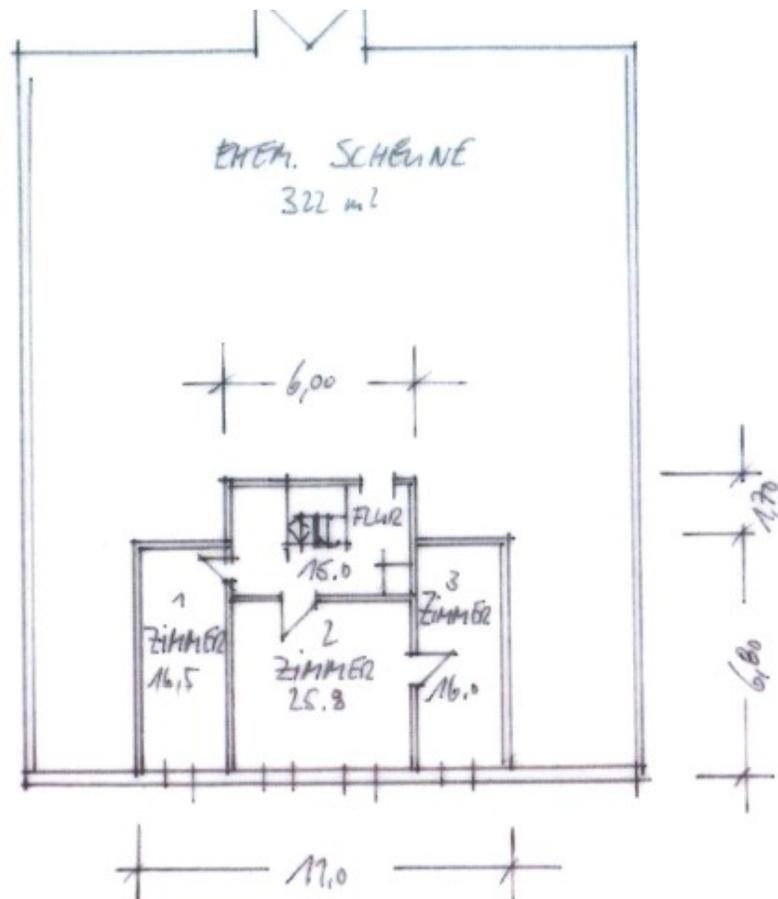
© (M. Weber) Ausbaubarer Dachbereich



© (BLfD) Scheunentor an der Gebäuderückseite



© (Dipl.-Ing. (FH) Max Weber) Grundriss EG



© (Dipl.-Ing. (FH) Max Weber) Grundriss DG