



Exposé

Bauernhaus

94339 Leibl fing

Kaufpreis: auf Anfrage



© F. Ludwig

Ansprechpartner:
Florian Ludwig
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0170 - 149 31 66
E-Mail: florian.ludwig24@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. Ludwig) Ehemaliges Wohnstallhaus voll Geschichte und Potenzial

Geschichte erleben - Zukunft gestalten Vielseitig nutzbares Bauernhaus in prominenter Lage im Gäuboden!



© F. Ludwig

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 450 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.903 m²

Baujahr: 19. Jahrhundert

Bildschönes Bauernhaus mit beachtlichem Potenzial in bester Ortskernlage

Ein Bauernhaus, das sich sehen lassen kann! Ein stilvoll gestalteter Vorzeigebau in bester Ortskernlage! Ein Wohnstallhaus von beachtlicher Größe, das auf Ihre Nutzungsideen wartet! So präsentiert sich das äußerst ansprechende Bauernhaus des sog. „Schaffnerhofs“ von Leiblfing, zwischen Straubing und Dingolfing. In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ist der denkmalgeschützte Bau entstanden und zeichnet sich durch seine bauliche Klarheit und seine eindrucksvolle Erscheinung aus. Mit seinen malerischen Stichbogenfenstern, seinen grünen Fensterläden und seiner reizenden Traufseitlaube ist er für eine neue Nutzung geradezu prädestiniert. Wenn Sie privat wie beruflich im Gäuboden durchstarten möchten, führt an diesem Bauernhaus kein Weg vorbei!

Das Baudenkmal	<p>Bauernhaus eines stattlichen Dreiseithofs</p> <p>Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig</p> <p>Teilweise unterkellert</p> <p>Einbauküche</p> <p>Speisekammer</p> <p>Bad mit Wanne / Dusche</p> <p>Holzfenster</p> <p>Holzdielen, Parkettboden, Steinboden, Fliesenboden</p> <p>Balkon</p> <p>Terrasse</p> <p>Garten</p> <p>Garage</p> <p>Frei</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Holzpellets, Kaminholz</p> <p>Pelletheizung (seit 2012), Kachelofen im EG</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Provisionsfrei</p>

Bedeutsames Wohnstallhaus des späten 19. Jahrhunderts

Dieses historische Wohnstallhaus hat mächtig was zu bieten. Ursprünglich bildete es den Mittelpunkt des sog. „Schaffnerhofs“ und ist seit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts nicht mehr aus dem Ortskern von Leiblfing wegzudenken. Seine beachtliche Größe – mit 11 Fensterachsen zur Trauf- und 4 Fensterachsen zur Giebelseite – sowie seine ansprechende Erscheinung machen den stattlichen Bau in Massivbauweise zum Blickfang. Dieser überzeugt besonders durch die Klarheit seiner Bauweise. Türen und Fenster mit flachen Stichbögen verteilen sich in gleichmäßigem und strengem Rhythmus über das zweigeschossige Gebäude mit Gurtgesims und Steilsatteldach. Besonders ins Auge sticht dabei die malerische Traufseitlaube, welche im gleichen Farbton wie die grünen Fensterläden gehalten ist.

Zugänglich ist das teilweise unterkellerte Bauernhaus – mit einer Wohn- und Nutzfläche in Wohn- und Stallteil von insgesamt ca. 450 m² – von seiner Traufseite. Eine vorgebaute Terrasse führt direkt zur Eingangstür, die Sie in den Wohnteil des historischen Wohnstallhauses bringt. Über einen traditionellen Querfelz gelangen Sie zu den einzelnen Wohnräumen, welche noch heute von der ehemaligen Bedeutung des Anwesens erzählen und bequeme 2,50 m Raumhöhe aufweisen. Im Erdgeschoss treffen Sie auf die frühere Bauernstube, in der sich das Leben der Bauersleute hauptsächlich abgespielt hat. Auf diese folgen die Küche, eine Speisekammer sowie vier weitere Zimmer.

Über eine Marmortreppe geht es weiter ins Obergeschoss, wo zahlreiche Wohn- und Schlafzimmer zur Verfügung stehen. Diese zeichnen sich durch ihre historische Ausstattung wie etwa die bauzeitlichen Türen aus und lassen die bedeutende Stellung der früheren Eigentümer erahnen.

Dem Wohnbereich schließt sich der traditionelle Stallteil an, der rund 200 m² Nutzfläche umfasst. Im Erdgeschoss des Wirtschaftsteils ist der frühere Pferdestall mit böhmischem, auf runden Granitsäulen gestütztem Gewölbe zu finden. Das Obergeschoss hingegen wurde zur Unterbringung der ehemaligen Bediensteten genutzt und weist zusätzliche Wohnräume auf.

Das abschließende Dachgeschoss – mit einer beachtlichen Fläche von weiteren 400 m² – ist nicht ausgebaut und kann in Absprache mit den zuständigen Behörden ggf. einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Vielseitig nutzbares Wohnstallhaus auf dem Weg in die Zukunft

Schenken Sie dem historischen Bauernhaus des „Schaffnerhofs“ eine Zukunft! Seine gewaltige Größe, seine ansprechende Erscheinung und sein beachtliches Potenzial sprechen für sich. Ob Sie an einer Wohnnutzung interessiert sind, Räume für eine gewerbliche Nutzung suchen oder sich beruflich und privat in einem historischen Gebäude verwirklichen möchten, dieses Gebäude ist genau richtig für Sie.

Zur Umsetzung Ihrer Pläne bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes. Hierbei sollte der historische Grundriss im Wohnbereich respektiert werden und noch erhaltene historische Ausstattung – bauzeitliche Türen, Böden etc. – erhalten bleiben. Erste Maßnahmen – wie die Erneuerung der Dacheindeckung im Jahr 2007 – wurden bereits getroffen. Zudem wurde 2012 die Ölzentralheizung durch eine Pelletzentralheizung ersetzt.

Bestehende Ausbaureserven im Stallbereich können auf Wunsch für eine Neunutzung herangezogen werden. Sowohl die Entstehung von äußerst ansprechendem Wohnraum wie auch eine gewerbliche Nutzung im Bereich Gewerbe, Büro oder Gastronomie ist denkbar.

Auch moderner Wohnkomfort wird in Ihrem zukünftigen Zuhause eine Selbstverständlichkeit sein. Eine Modernisierung der Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angestrebt werden und auch denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Bauernhauses dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

Attraktives Grundstück in bester Innerortslage

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 1.903 m² großen Grundstück.

Das Anwesen umfasst das Bauernhaus, das den Ostflügel des sog. „Schaffnerhofs“ bildet. Die beiden Wirtschaftsgebäude des historischen Dreiseithofs befinden sich im Besitz eines anderen Eigentümers und stehen nicht zum Verkauf.

Zudem gehört ein Teil des teils gepflasterten, teils begrünten Innenhofs zu Ihrem Anwesen ebenso wie der denkmalgeschützte Taubenkobel.

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.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen wartet im Herzen von Leiblfing im Aitrachtal, zwischen Straubing und Dingolfing, auf Sie. Die rund 4.350 Einwohner zählende Gemeinde mit ihren 51 Gemeindeteilen liegt im Gäuboden. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des südlichen Landkreises Straubing - Bogen verspricht Ihr neuer Wohnort ländliche Idylle und überzeugt zugleich durch die ausgezeichnete Erreichbarkeit der niederbayerischen Zentren.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt an Ihrem neuen Wohnort. In Leiblfing treffen Sie auf alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien und eine Metzgerei. Auch an einem vielseitigen gastronomischen Angebot fehlt es nicht. Ihre Kinder können die Kindergärten oder die Grund- und Mittelschule im Ort besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Aiterhofen oder Straubing offen, wobei die Schulbushaltestelle nur 100 m von Ihrem zukünftigen Anwesen entfernt liegt. Auch die Straubinger Fußballschule ist an Ihrem neuen Wohnort angesiedelt. Durch eine ortsansässige Apotheke, mehrere Allgemein- und Zahnärzte sowie einen Tierarzt ist eine gute ärztliche Versorgung garantiert.

Auch Entspannung und Erholung kommen in Leiblfing nicht zu kurz. Im 5 km entfernten Hailinger Freibad kann man die Seele baumeln lassen. Oder wie wäre es, von Ihrem neuen Wohnort zu einer Wanderung in den nahegelegenen Bayerischen Wald aufzubrechen? Auch der Freizeitpark Edelwies in Neukirchen oder der Bayern-Park in Reisbach sind ganz nah. Wer dazu sportliche, kulturelle oder soziale Aktivitäten gerne mit anderen teilt, findet in den zahlreichen Vereinen des Ortes schnell Anschluss. Auch die umfangreichen Freizeitangebote der umliegenden Städte sind auf kurzem Wege erreichbar.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist – dank der Nähe zur A3 und A92 – in Leiblfing garantiert. Nur etwa eine Viertelstunde trennt Sie von Straubing (ca. 14 km) und schon in 20 Minuten kommen Sie in der BMW-Stadt Dingolfing (ca. 21 km) sowie in Landau an der Isar (ca. 21 km) an. Landshut (ca. 47 km) und Wörth a. d. Donau (ca. 38 km) erreichen Sie in etwa einer halben Fahrstunde und auch von Regensburg (ca. 55 km) sind Sie nur etwa 45 Minuten entfernt. Für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 120 km) müssen Sie ca. 80 Minuten einplanen.

Auch mit den ÖPNV ist Leiblfing gut zu erreichen. Es bestehen Busverbindungen (Bus 23) nach Straubing und Dingolfing zu den nächstgelegenen Bahnhöfen.



© (F. Ludwig) Stattliches Bauernhaus am Tor zum Gäuboden



© (F. Ludwig) Beeindruckendes Wohnstallhaus des 19. Jh.



© (F. Ludwig) Reizendes Bauernhaus mit Traufseitbalkon und Stichbogenfenstern



© (F. Ludwig) Historischer Wohnraum



© (F. Ludwig) Traditioneller Flurbereich



© (F. Ludwig) Historische Zimmertür



© (F. Ludwig) Böhmisches Gewölbe auf Granitsäulen im Stallbereich