



Exposé

Gasthof

94377 Steinach - Agendorf
Mitterfelser Str. 6



© BLfD

Ansprechpartner:
Theodor Handwerker
(Eigentümer des Anwesens)

Telefon: 09961 - 3 45
E-Mail: christine.schuller@blfd.bayern.de



Auffallend anders - hier ist Platz für all Ihre Lebensträume!



© BLfD



Kaufpreis: Verhandlungsbasis

Baujahr: 1775 / 76

Wohnfläche: ca. 690 m²

Grundstücksfläche: ca. 550 m²

Etagen: 2

Grandioser Allzweckbau

Sie schätzen die ruhige, idyllische Wohnlage in einem kleinen Ort, fernab jeder Hektik des Alltags? Zugleich benötigen Sie jede Menge Platz für Ihre Selbstverwirklichung? Wenn ja, dann wartet in Agendorf bei Straubing die richtige Immobilie auf Sie: Der ehemalige Gasthof „Zum Kinsachtal“ – ein mächtiges Baudenkmal mit beeindruckendem Schopfwalmdach – passt sich genau Ihren Wohn- und Geschäftsideen an. Lassen Sie sich davon überzeugen!



Das Baudenkmal

Gasthof

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Dach ausbaufähig, Dachboden

Balkon

Böden: Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden

Holzfenster, Sprossenfenster

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

provisionsfrei



Charmante Sehenswürdigkeit

Ihr zukünftiges Anwesen ist eine wahre Sehenswürdigkeit. Der im Jahr 1775 / 76 errichtete Gasthof „Zum Kinsachtal“ bildet den Mittelpunkt der kleinen Ortschaft Agendorf. Bereits von weither ist der bemerkenswerte Bau durch seine beachtliche Statur erkennbar. Sein mächtiger, geschlossen wirkender Nordgiebel bestimmt sein Erscheinungsbild. Sein reizvoller Balkon an der Traufseite unterstreicht seinen einzigartigen Charme, der Sie auf Anhieb gefangen nehmen wird.

Nicht allein seine repräsentative Größe beeindruckt, auch im Inneren ist die vormals zentrale gesellschaftliche Bedeutung des Anwesens bis heute spürbar. An die 690 m² Wohn-/ Nutzfläche gilt es zu entdecken. Ein beeindruckender Flur von ca. 40 m² Größe weist den Weg in den ehemaligen Gasthofteil im vorderen Gebäudetrakt. Hier sind die traditionelle Gaststube, die Küche und eine nur noch selten anzutreffende, gewölbte Rauchküche zu finden. Im rückwärtigen Bereich ist der ehemalige Stall mit zum Teil preußischer Kappendecke untergebracht.

Über eine historische Stiege gelangen Sie weiter in die äußerst großräumige obere Diele, die wegen ihrer mächtigen Deckenbalken einen besonders imposanten Eindruck erweckt. Ein Tanzsaal und eine seitlich angeordnete Zechstube folgen zur Nordseite, der großzügige Heuboden schließt sich gen Süden an.

Das absolute Highlight des mächtigen Baus bildet der gewaltige, zweistöckige Dachboden von etwa 300 m² Größe. Sein prächtiges Gebälk – ein eindrucksvolles Beispiel spätbarocker Handwerkskunst – wird Sie ins Staunen versetzen. Seine Ausbaureserven sind grandios und warten nur darauf von Ihnen genutzt zu werden.



Flexible Zukunftsimmobilie

Wieso nicht große Träume träumen? Der imposante Gasthof bietet den idealen Rahmen zur Verwirklichung Ihrer privaten und beruflichen Ziele. Schier grenzenlose Möglichkeiten treffen auf unendliches Potential. Geräumige Wohnungen, moderne Büroräume – oder eine Mischung aus beiden – die Zukunft des Anwesens liegt in Ihrer Hand. Erste Pläne – für jeweils 2 Wohneinheiten in EG und OG oder 2 großzügigen Büros auf jeder Etage – liegen bereits vor. Oder denken Sie an eine neue gastronomische Nutzung. Auch ein kleines Theater ist denkbar. Mit dieser historischen Immobilie ist fast alles möglich!

Moderner Wohnkomfort darf dabei nicht fehlen. Eine denkmalgerechte Sanierung lässt zeitgemäße Wohnstandards (Heizung, Sanitär, Elektro) in Ihr neues Zuhause einziehen. Auch auf eine denkmalgerechte energetische Ertüchtigung (Ertüchtigung der Fenster mit Isolierverglasung, Dämmung der obersten Geschossdecken etc.) muss nicht verzichtet werden. Modernes Interieur und historische Ausstattung können zu einer Einheit verschmelzen, sobald traditionelle Vierfelder-Rahmentüren, alte Dielenböden und malerische Holzbalken gekonnt restauriert werden. Einzigartiges, unbezahlbares historisches Ambiente ist das Ergebnis.

Zur Finanzierung Ihrer Lebensträume haben Sie die einmalige Gelegenheit in hohem Maße auf staatliche Fördermittel zugreifen zu können. Seine herausragende historische und ortsbildprägende Bedeutung macht diesen reizvollen Vorzeigebau zur idealen Kapitalanlage.



Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie im Herzen von Agendorf, gleich neben der Dorfkapelle. Ländliche Idylle, eine ruhige Wohnlage, die Nähe zur Stadt Straubing und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die Städte München, Regensburg und Passau machen die beschauliche Ortschaft zum attraktiven Wohnort für Jung und Alt. Dank seiner Lage im Schnellstraßen-Kreuz der Bundesautobahn A 3 und der Bundesstraße B 20 ist Agendorf ausgezeichnet zu erreichen. Von Straubing (ca. 12 km) trennen Sie allein 10 Fahrminuten. In 20 Minuten kommen Sie bequem in Deggendorf (ca. 33 km), in einer halben Autostunde in Regensburg (ca. 45 km) und in nur 50 Minuten in Passau (ca. 80 km) an. Die 150 km entfernte Landeshauptstadt München ist in etwa 90 Minuten erreichbar. Vom Bahnhof Straubing bestehen zudem ausgezeichnete Bahnverbindungen.

Was immer Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie im nur 1,5 km entfernten Steinach. Kinderkrippe und Kindergarten, eine Grundschule, mehrere Ärzte und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten warten dort auf Sie. Außerdem stehen Ihnen unterschiedliche Freizeitaktivitäten offen und in den zahlreichen Vereinen heißt man Sie gerne willkommen.



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.

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.



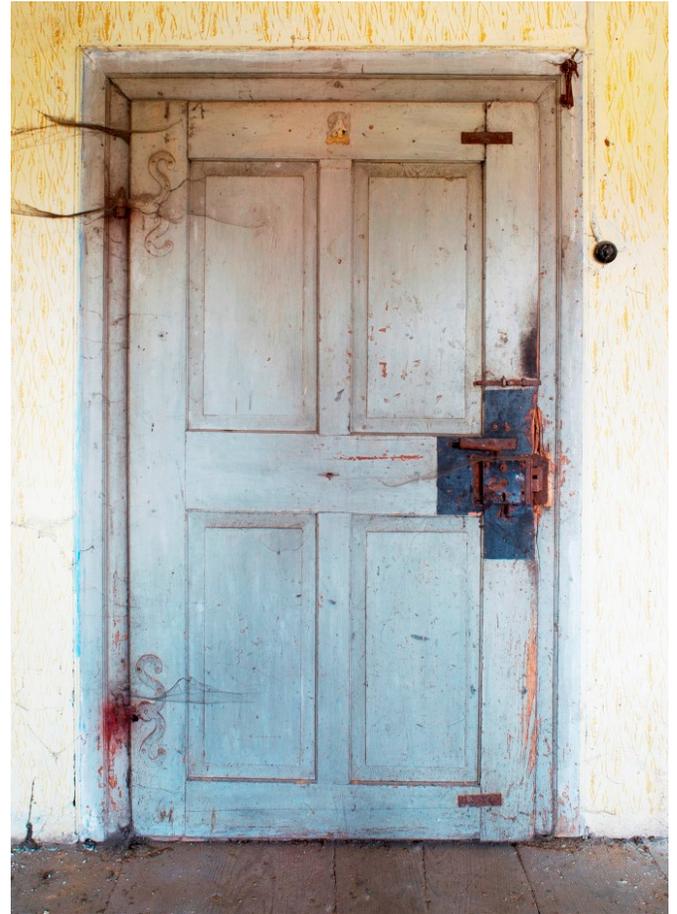
© (BLfD) Historischer Vorzeigebau



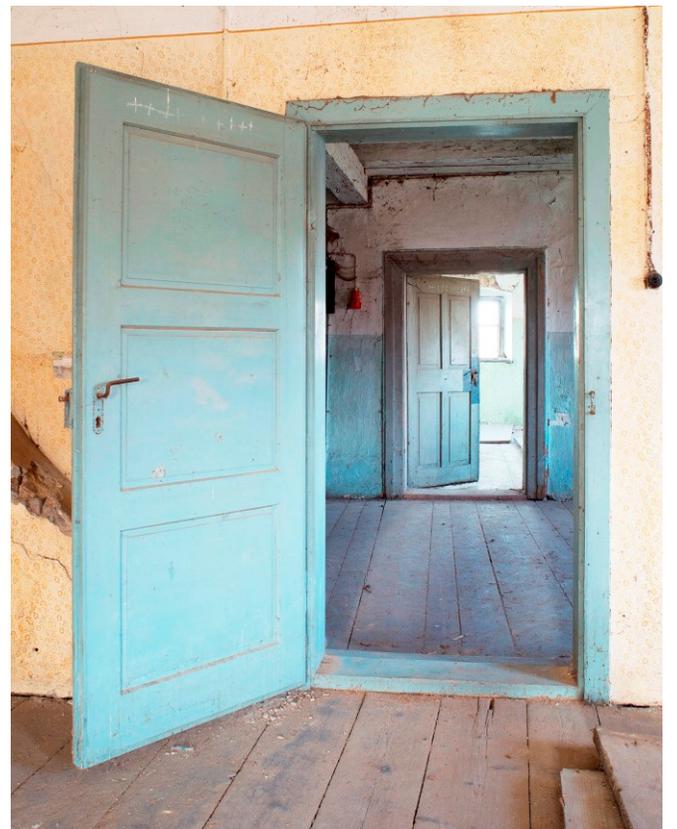
© (BLfD) Gigantischer Gasthof



© (BLfD) Imposante Immobilie im Ortskern



© (BLfD) Historische Tür



© (BLfD) Von Raum zu Raum ein Stück Geschichte



© (BLfD) Der Charme der guten alten Zeit



© (BLfD) Spätbarocker Dachstuhl



© (BLfD) Treppenaufgang ins Obergeschoss



© (BLfD) Historischer Dachboden



© (BLfD) Großzügige Räumlichkeiten