



Exposé

Kolonistenhaus

85123 Karlskron - Grillheim

Kaufpreis: auf Anfrage



© L. Eichner

Ansprechpartner:
Ludwig Eichner
Eigentümer des Anwesens

Tel.: 08453- 30 5 25
Mobil. 0151 - 72 109 020
E-Mail: ludwig.eichner@t-online.de

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.



© (L. Eichner) Ehemaliges Kolonistenhaus des frühen 19. Jahrhunderts

Ein Haus voller Geschichte - Ihr zukünftiges Zuhause im Donaumoos nahe Ingolstadt!



© L. Eichner

Wohnfläche: ca. 90 m²

Grundstücksfläche: ca. 170 m²

Baujahr: ca. 1804

Kleines Kolonistenhaus von großer historischer Bedeutung im Donaumoos

Geschichte erleben an jedem einzelnen Tag! In die Vergangenheit eintauchen und schon bald die Vorzüge modernen Wohnkomforts genießen! In einem kleinen Kolonistenhaus, das an die Besiedelung des Donaumooses im frühen 19. Jahrhundert erinnert! Solch ein seltenes Relikt seiner Zeit steht heute in Grillheim bei Karlskron, nahe Ingolstadt zum Verkauf. Um 1800 wurde das kleine Bauernhaus als Hauptgebäude eines regionaltypischen Dreiseithofs errichtet. Während die Wirtschaftsgebäude inzwischen durch moderne Wohngebäude ersetzt wurden, hat das kleine Wohnhaus seinen historischen Charme und Charakter bewahrt. Noch heute erzählt es vom Leben der jüdischen Minderheit in Grillheim. Nun liegt es an Ihnen, ihm durch eine denkmalgerechte Sanierung den Weg in die Zukunft zu weisen!

Das Baudenkmal	Ehem. Kolonistenhaus Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig Nicht unterkellert 2 Etagen 4 Zimmer Dachgeschoss teilweise ausgebaut Holzfenster Holzdielen, Steinboden Kleiner Garten Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus
Förderung	Denkmalschutz-AfA
Käuferprovision	Provisionsfrei

Historisches Kolonistenhaus des frühen 19. Jahrhunderts

Ihr zukünftiges Zuhause lässt Sie tief in die Geschichte des Donaumooses eintauchen. Unter der Regentschaft des bayerischen Kurfürsten Karl-Theodor begann um 1790 die Urbarmachung des Donaumooses. Das Moor wurde durch die Anlage von weitreichenden Gräben entwässert und mit der Besiedelung und landwirtschaftlichen Nutzung des Donaumooses begonnen. Dazu entstanden entlang der schnurgeraden Entwässerungsgräben die für die Gegend typischen Straßendörfer. Eines von ihnen ist das Dorf Grillheim, das nach dem kurfürstlichen Rat Franz Grill benannt wurde. Auf den von ihm erworbenen Land ließen sich u. a. Siedler der jenischen Volksgruppe nieder, die das heute zum Verkauf stehende Wohnhaus errichteten.

Dieses historische Bauernhaus war ursprünglich Teil eines größeren Dreiseithofs. Die historischen Wurzeln des Bauernhauses – damals das Hauptgebäude der Hofstelle – dürften bis in die Zeit um 1800 zurückreichen. Es stellt ein für die Bauzeit typisches Bauernhaus dar, dessen Bauweise im 16./17. Jahrhundert in der Gegend vom Lech bis in die Hallertau ihren Ursprung hatte.

Das Erdgeschoss des eingeschossigen Baus wurde 1928 durch das Einziehen von Zwischenwänden grundlegend verändert. Zur Schaffung von weiterem Wohnraum wurde im Jahr 1979 der Dachbereich ausgebaut. Das Bauernhaus blieb bis ins Jahr 1991 bewohnt.

Im neuen Jahrhundert erlebte die Hofanlage umfangreiche Veränderungen, als an die Stelle der Wirtschaftsgebäude zwei stattliche Wohngebäude traten. Das historische Kolonistenhaus schließt seither direkt an das östliche Wohngebäude an und präsentiert sich als eingeschossiger Satteldachbau, der durch seine niedrigere Firsthöhe doch seine Eigenständigkeit bewahren konnte. Durch seine wunderbar schlichte Fassadengestaltung mit markanten grünen Fensterläden ist der historische Charme des kleinen, in Massivbauweise errichteten Hauses nach wie vor ungebrochen.

Zugänglich ist das niedliche Bauernhaus von seiner Traufseite. Sobald Sie das aufgrund seiner Lage im Donaumoos nicht unterkellerte Häuschen – mit für seine Bauzeit üblichen Raumhöhen von ca. 2 m - betreten, gelangen Sie zur Rechten in die ehemals „gute Stube“ an der Giebelseite. Geradeaus geht es durch einen Rundbogen in die Küche, an die ein kleines Esszimmer, eine Kammer sowie eine Speisekammer anschließen. Gegenüber dem Wohnzimmer befindet sich das ehemalige Elternschlafzimmer.

Über eine Ziehleiter geht es weiter ins Dachgeschoss. Dort treffen Sie zu beiden Seiten des kleinen Flurs jeweils auf ein Kinderzimmer.

Noch zu erwähnen ist der kleine Garten gleich beim Haus, der Ihr zukünftiges Zuhause abrundet.

Per Sanierung zum Kleinhaus mit Wohlfühlcharakter

Ihr Engagement, Ihr Geschick und Ihre Liebe zu historischen Bauten der Region sind nun gefragt! Durch sie lässt sich dieses heute seltene Zeugnis der bemerkenswerten Geschichte des Donaumooses in ein behagliches Einfamilienhaus verwandeln.

Eine denkmalgerechte Instandsetzung ist der Schlüssel zum Erfolg. Vor Beginn wird die Durchführung einer Voruntersuchung empfohlen, welche ein maßstabsgetreues Aufmaß, ein Tragwerksgutachten, eine Schadenskartierung sowie eine Kostenschätzung der Sanierung enthalten soll. Diese kann ggf. vom Landesamt für Denkmalpflege bezuschusst werden.

Bei der Sanierung des Gebäudes sollte der Grundriss respektiert werden und noch vorhandene historische Ausstattung weiter erhalten bleiben. An Fundament, Mauerwerk und Dachtragwerk auftretende Schäden sind zu beheben.

Eine behutsame Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse ist selbstverständlich möglich. Den historisch bedingt, niedrigen Raumhöhen kann durch ein Absenken der Böden begegnet werden. Natürlich muss es in Ihrem neuen Zuhause auch nicht an modernem Wohnkomfort fehlen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (wie die Ertüchtigung der Fenster etc.) kann gedacht werden.

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

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

Ihr zukünftiges Zuhause wartet in Grillheim, einem Ortsteil der Gemeinde Karlskron, nahe Ingolstadt auf Sie. Der kleine Ort liegt im Donaumoos, der reizvollen Naturlandschaft zwischen Neuburg a. d. Donau, Schrobenhausen und Ingolstadt. Hier treffen Sie auf alle Vorzüge des ländlichen Lebens. Dazu lockt die schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Zentren insb. der Stadt Ingolstadt. Dies macht Grillheim zum attraktiven Wohnort für Familien und Berufspendler.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens finden Sie in den nahe gelegenen Gemeinden Karlskron und Baar-Ebenhausen. Ihre Kinder können in Karlskron den Kindergarten oder die Grund- und Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen in Ingolstadt oder Manching offen. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – wie Bäckerei, Metzgerei und Bioladen –, ein Gasthaus und eine Pizzeria sowie eine gute medizinische Grundversorgung mit Allgemein- und Zahnmediziner sind in Karlskron anzutreffen. Weitere Einkäufe lassen sich bestens in Baar-Ebenhausen tätigen. Dazu sorgt das umfangreiche Freizeit- und Sportangebot in der Region für Entspannung, Erholung und Freizeitspaß.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Grillheim garantiert. Nur 3 km / 5 Fahrminuten trennen Sie von den Nachbarorten Karlskron und Baar-Ebenhausen. In einer Viertelstunde erreichen Sie Manching (ca. 8 km) und in nicht mal einer halben Stunde kommen Sie in Ingolstadt (ca. 16 km), Schrobenhausen (ca. 26 km), Pfaffenhofen a. d. Ilm (ca. 21 km) oder Neuburg a. d. Donau (ca. 22 km) an. Für den Weg nach Augsburg (ca. 67 km) oder in die Landeshauptstadt München (ca. 74 km) müssen Sie etwa eine Fahrstunde einplanen.

Auch eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Tagsüber bestehen mehrere Busverbindungen direkt nach Ingolstadt. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Baar-Ebenhausen mit direkter Zuganbindung an die Regionalbahn München – Ingolstadt - Nürnberg.



© (L. Eichner) Ein Haus, in dem Geschichte steckt



© (L. Eichner) Ehemaliges Bauernhaus der jenischen Kolonisten im Donaumoos



© (L. Eichner) Historisches Wohngebäude mit kleinem Garten