

Ehemalige Gaststätte Lukas - großes Anwesen  
in **85134 Stammham, Ingolstädter Str. 1 + 3, Salvatorstr. 2a** - GF 2069 m<sup>2</sup>  
1.600.000 € Verhandlungsbasis



Die Denkmalschutz Immobilie eGbR  
Karlshof 1  
91792 Ellingen



[kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)  
09141 - 8732 101  
Objektnummer 202509-EI-S-281

# Inhalt

- Grunddaten
- Kaufpreis
- Informationen
- Hinweise
- Lage und Ortsbeschreibung
- Baurechtliche Hinweise
- Steuern sparen!
- Fördermittel
- Lageplan
- Grundrisse/Ansichten (ehem. Gasthaus)
- Fotos



# Grunddaten

Lage: 85134 Stammham,  
Ingolstädter Str. 1 + 3, Salvatorstr. 2a

## Grundflächen:

Ingolstädter Str. 1 (Ehem. Gasthaus): ca. 579 m<sup>2</sup>

Ingolstädter Str. 3: ca. 180 m<sup>2</sup>

Salvatorstr. 2a: ca. 207 m<sup>2</sup>

## Grundstücksgröße:

Flur-Nr. 50 ca. 1133 m<sup>2</sup>

Flur-Nr. 50/2 ca. 564 m<sup>2</sup>

Flur-Nr. 69 ca. 372 m<sup>2</sup>



# Kaufpreis

1.600.000,00 € Verhandlungsbasis

## Historie ehem. Gasthaus

Gasthof, ehem. Gutshof in Ecklage, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung, nach Süden verlängert durch einen traufseitig anschließenden, giebelständigen, zweigeschossigen Steildachbau, neobarocke Putzgliederung, im Kern um 1900, 1925 aufgestockt.

## Energieeffizienz Baudenkmal

Eine energetische Sanierung im Baudenkmal ist möglich.

KfW Denkmalschutz Förderprogramme - *KfW-Effizienzhaus Denkmal*

Zuschussförderungen BAFA möglich



# Informationen

- Baudenkmal (Ingolstädter Str. 1 - ehem. Gasthaus)
- erhöhte steuerliche Abschreibung, Denkmal-AfA (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)
- KfW Denkmalschutz Förderprogramme (Absprache nötig)
- Die Gebäude „Ingolstädter Str. 3“ und „Salvatorstr. 2a“ stehen nicht unter Denkmalschutz
- lt. Aussage des Eigentümers kann mit Gas geheizt werden oder auch mit Scheitholz
- die Dachstühle sind zum Teil ertüchtigt worden

# Energieausweisdaten

Die Energieausweise für die Gebäude „Ingolstädter Str. 3“ und „Salvatorstr. 2a“ werden derzeit erstellt und schnellstmöglich nachgereicht.



# Hinweise

Derzeit sind drei Wohnungen vermietet:

- **Gebäude Ingolstädter Str. 3, 4-Zimmerwohnung im OG**

Mietzins 1500 €/Monat (1000 € Nettomiete / 500 € Nebenkosten)

- **Gebäude Salvatorstr. 2a, 3-Zimmerwohnung im EG**

Mietzins 1000 €/Monat (800 € Nettomiete / 200 € Nebenkosten)

- **Gebäude Salvatorstr. 2a, 1-Zimmerwohnung im EG**

Mietzins 250 €/Monat (200 € Nettomiete / 50 € Nebenkosten)



# Lage und Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Stammham liegt im oberbayerischen Landkreis Eichstätt in der Nähe von Ingolstadt.

**Kindergärten — Schulen — Einkauf:** Alle Erledigungen des **täglichen Bedarfs** können in Stammham getätigt werden.

**Die Entfernung** zu den nächstgrößeren Städten beträgt nach ...

|                   |                  |                    |
|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ingolstadt</b> | <b>ca. 12 km</b> | <b>ca. 18 Min.</b> |
| <b>Eichstätt</b>  | <b>ca. 30 km</b> | <b>ca. 29 Min.</b> |

Nähere Informationen unter: [www.stammham.de](http://www.stammham.de)



# Historie Stammham

In der Umgebung von Stammham wurden Kelten- und Römergräber gefunden. Im westlich gelegenen Wald befindet sich eine große Keltenschanze. Im Gemeindeteil Westerhofen befand sich eine römische Villa.

1296 wurde Stammham erstmals in einer Urkunde erwähnt, als Gebhard VII., der letzte Graf von Hirschberg, das Patronatsrecht der Kirche von Stammham dem Kloster Rebdorf im Hochstift Eichstätt übergab. 1326 wurde der Ort zur Pfarrei erhoben. Von der Besitzgeschichte des Ortes ist nur so viel bekannt, dass 1411 Sweiker von Gundelfingen das Dorf mit seinen Rechten an Friedrich und Kunrad Roßthaler verkaufte, die es noch im gleichen Jahr an Erhard Muggenthaler von Schloss Sandersdorf abtraten. Muggenthaler erhielt 1418 von Kaiser Siegmund die Hochgerichtsbarkeit für seinen neuen Besitz zugesprochen. 1446 kaufte Herzog Albrecht III. dieses Recht dem Jobst Muggenthaler ab. Die niederen Rechte, die noch bei Eichstätt lagen, erwarb 1478 Herzog Ludwig der Reiche von Fürstbischof Wilhelm von Reichenau. Stammham, nun endgültig dem Herzogtum Bayern einverleibt, wurde sechs Jahre später Sitz des Pfliegerichts Stammham-Etting und gehörte zum Rentamt München des Kurfürstentums. Bereits 1750 wurde eine Wasserleitung von Stammham nach Hepberg verlegt. Mit dem Gemeindeedikt von 1818 entstand die Ruralgemeinde Stammham.

[https://de.wikipedia.org/wiki/Stammham\\_\(bei\\_Ingolstadt\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Stammham_(bei_Ingolstadt))



# Baurechtliche Hinweise – allgemeine Erläuterungen

Die baulichen Maßnahmen und geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die im Exposé genannten Maßnahmen sind lediglich **Vorschläge / Ideen**. **Genehmigungen liegen hierzu noch nicht vor**. Die notwendigen **baurechtlichen Voraussetzungen müssen dazu erst noch geschaffen werden**. Die erforderlichen **Anträge sind zu stellen und die Genehmigungen sind einzuholen**. Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem BauGB u.a. Vorschriften. Die Fa. Denkmalschutz Immobilien übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die in diesem Exposé angegebenen Maße sind jeweils **„ca.-Maßangaben“ ohne einen „Maßstab“**. Dies gilt für alle genannten Maßangaben im Exposé, Plänen, Grundrissen, Lagepläne, Katasterauszügen, usw.



# Steuern sparen – allgemeine Erläuterungen

Als eine der nennenswerten Steueroasen bleibt die **erhöhte steuerliche Abschreibung** für Baudenkmäler. Für **vermietete** Objekte gemäß §§ 7 i, h EStG **und** für Ihr **eigengenutztes** Gebäude gemäß § 10 f EStG. Die Immobilie eignet sich auch als Kapitalanlage mit Sicherheit, **Schutz vor Inflation** und großem Wertzuwachs.

Je nach Höhe des Sanierungskosten - Eigenanteils und des persönlichen Steuersatzes sind hier teilweise erhebliche **steuerliche Einsparungen möglich**.

Hierzu konsultieren Sie bitte Ihren Steuerberater !



# Ablauf – Voruntersuchung / Sanierung – allgemeine Erläuterungen

Nach dem Kauf muss eine sog. „Voruntersuchung“ durchgeführt werden. Diese Untersuchung wird in der Regel immer „nach“ dem Verkauf eines Objektes durchgeführt, da dem BLfD (Bay. Landesamt für Denkmalpflege) nicht genügend Mittel zur Verfügung stehen, um alle Objekte ohne Anlass untersuchen zu lassen. Hier sind beteiligt: Aufmaß (Pläne) – Statiker (Schadenskartierung/Tragwerkprüfung) – Bauforschung – Architekt (Nutzungskonzept). Diese wird bezuschusst (Beachte dazu: „Zuschüsse / Fördermittel).

Im Rahmen dieser Voruntersuchung wird mit den neuen Eigentümern zusammen ein Nutzungskonzept für das Objekt erstellt. Zusammen mit der gewünschten Nutzung werden auch die Kosten zur Sanierung ermittelt. Dieses Konzept berücksichtigt die Ergebnisse der Untersuchung, der Kosten und das gewünschte Nutzungskonzept – diese werden nun aufeinander abgestimmt.

Den finanziellen Rahmen zur Umsetzung geben Sie als Eigentümer vor.

Dadurch wird erreicht, dass „vor“ Sanierungsbeginn ein Konzept vorliegt, dass die Bedürfnisse und die dazu notwendigen finanziellen Mittel der neuen Eigentümer und des Objektes berücksichtigt.

So entsteht Planungs-, Durchführungs-, und Finanzierungssicherheit.

Diese Voruntersuchung ist auch notwendige Grundlage für die zu beantragenden Fördermittel.



# Fördermittel / Zuschüsse

## Allgemeine Erläuterungen

Auf Wunsch erstellen wir Ihnen ein Nutzungskonzept und beantragen für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf können wir Ihnen bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen, nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich sein. Ausführliche Informationen hierzu entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Über den Umfang der Sanierung entscheidet der Eigentümer und die Notwendigkeit des Gebäudezustandes, sowie die geplante Nutzung nach Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und den zuständigen Behörden. Dies jedoch nur im Rahmen der finanziellen und persönlichen Möglichkeiten des Eigentümers.

Bei der Durchführung steht die Denkmalbehörde beratend und unterstützend zur Seite. Das BLfD hat auch die Möglichkeit, den Eigentümer bei finanziellen Problemen mit Fördermitteln zu unterstützen.

Eine finanzielle Unterstützung ist sowohl bei der Voruntersuchung und der Sanierung, als auch später bei dringend notwendigen Erhaltungsmaßnahmen und Reparaturen möglich.



Zu diesem Zweck stehen auch **weitere Fördermittelgeber**, wie z.B. die Gemeinde, der Landkreis, der Bezirk, die zuständige Regierung, Landesstiftung, u.a. zur Verfügung.

**Es besteht kein Rechtsanspruch auf Fördermittel und Zuschüsse.** Die angegebenen Beträge oder Bescheide sind immer mit dem zuständigen Fördermittel- und Zuschussgebern abzustimmen.

**Käufer und Verkäufer** sind jeweils selbst für die Beantragung, Auszahlung oder Übertragung (von z.B. bereits ausgezahlten Mittel) und der dazu gehörigen Bescheide verantwortlich. Übertragungen von bereits ausgereichten Mitteln sind oftmals nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Bei der Beantragung und Ausreichung der Fördermittel und Zuschüsse erfolgen in der Regel immer **Einzelfallprüfungen** durch die Fördermittel- und Zuschussgeber, bezogen auf die neuen Eigentümer, das Objekt und auf das Nutzungs- und Sanierungskonzept. Wichtige Faktoren sind dabei die Denkmalwerte, denkmalpflegerischer Mehraufwand, Zumutbarkeit und Haushaltslage.

Ebenso sind die notwendigen **Fördermittel- und Zuschussvoraussetzungen einzuholen und zu beachten**. Dem Käufer ist bekannt, dass die Angaben zu möglichen Fördermitteln und Zuschüssen ausschließlich vom Verkäufer oder Dritten stammen und nicht in der Verantwortung des Maklers liegen.

Die Angaben wurden nicht auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Der Makler übernimmt hierfür keinerlei Haftung.



# Dienstleistungen unserer Firma und Partnern aus unserem Netzwerk

- Kauf – Verkauf
- Beratung und Planungssicherheit im Baudenkmal
- Voruntersuchung
- Projektentwicklung / Nutzungskonzepte
- Energieeffizienz
- Brandschutz
- Fördermittel / Zuschüsse
- Bauträgermodelle
- Finanzierung
- Sanierung
- Vermittlung von denkmalerfahrenen Bauplanern und Handwerkern aus unserem Netzwerk

Ausführliche Informationen unter:

[www.die-denkmalschutz-immobilie.de](http://www.die-denkmalschutz-immobilie.de)



„Der Karlshof“  
Firmensitz der Denkmalschutz Immobilie „

# Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ingolstadt

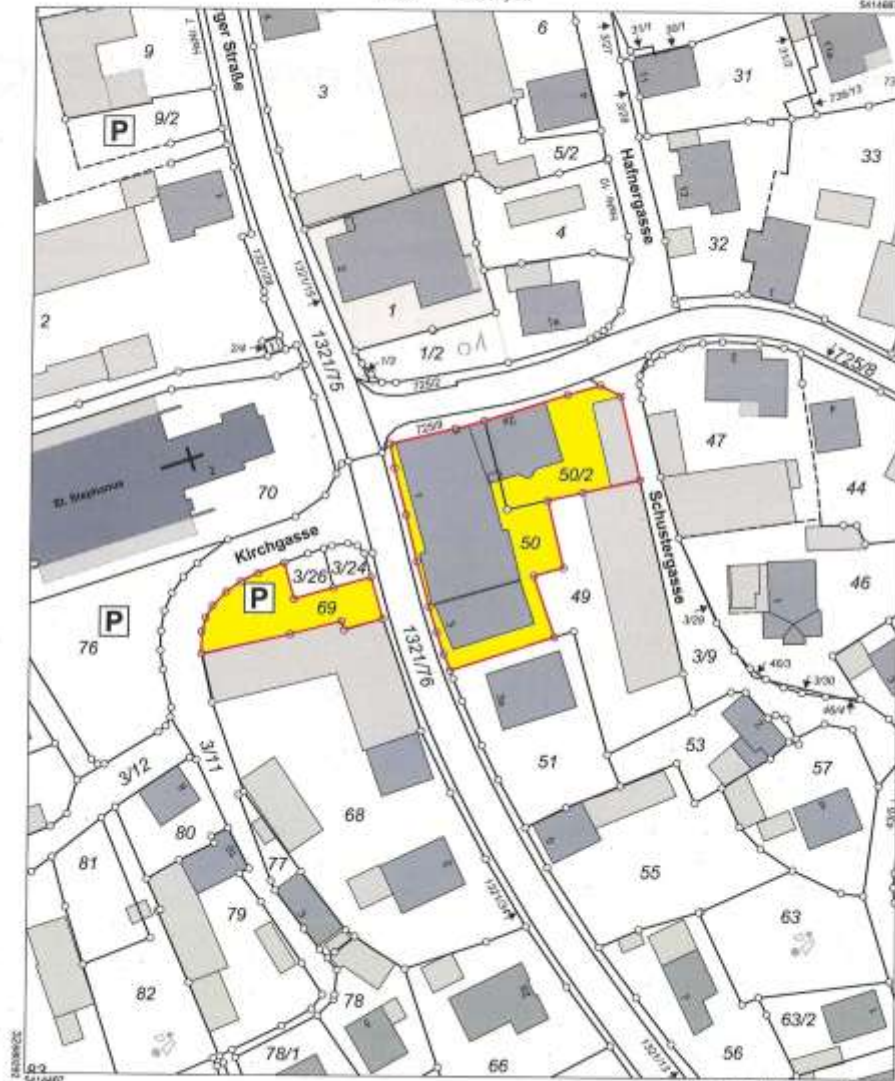
Reichbergstraße 8  
85049 Ingolstadt

Flurstück: 50  
Gemarkung: Stammham

Gemeinde: Stammham  
Landkreis: Eichstätt  
Bezirk: Oberbayern

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorV  
Erstellt am 11.05.2021



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: sparl

Amt für Digitalisierung, Breitband  
und Vermessung Ingolstadt  
Reichbergstraße 8  
85049 Ingolstadt

Entwurf und Druck nach der abgeordneten Skala

# Lageplan Detail

Ehem. Gasthaus  
(Baudenkmal)

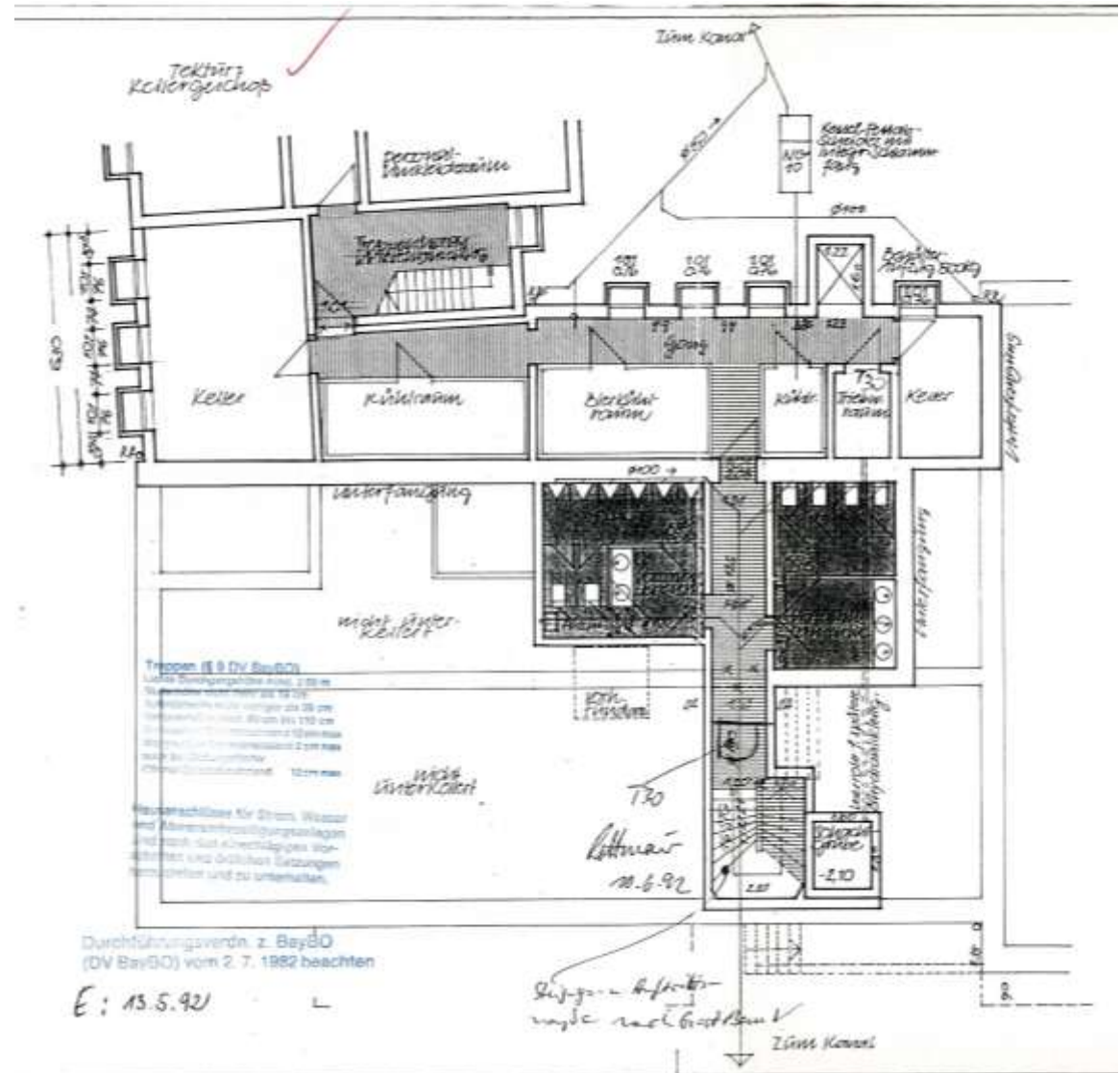
Parkplatz



Wohnhaus  
(kein Baudenkmal)

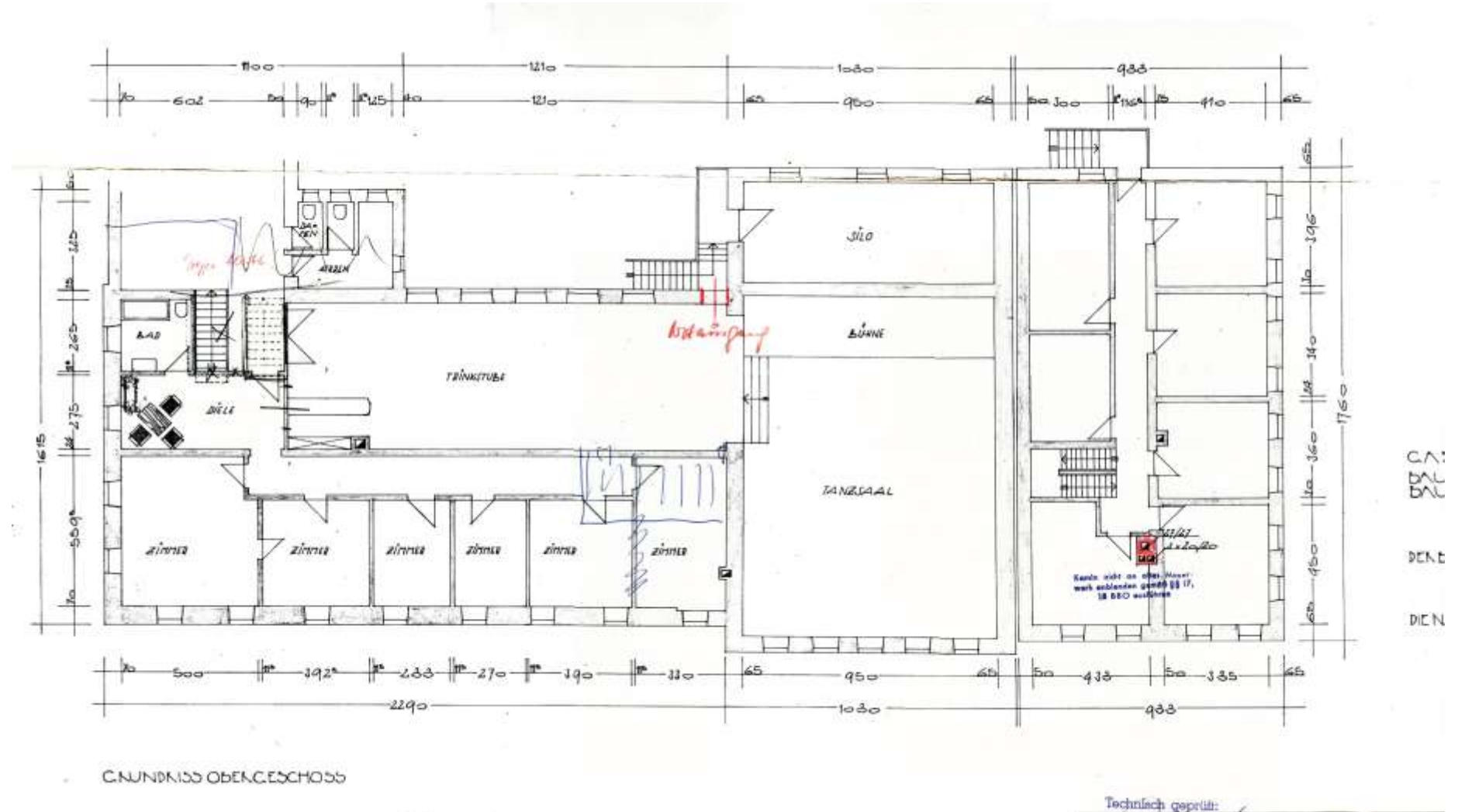
Wohnhaus  
(kein Baudenkmal)

# Grundriss ehem. Gasthaus Bestand KG

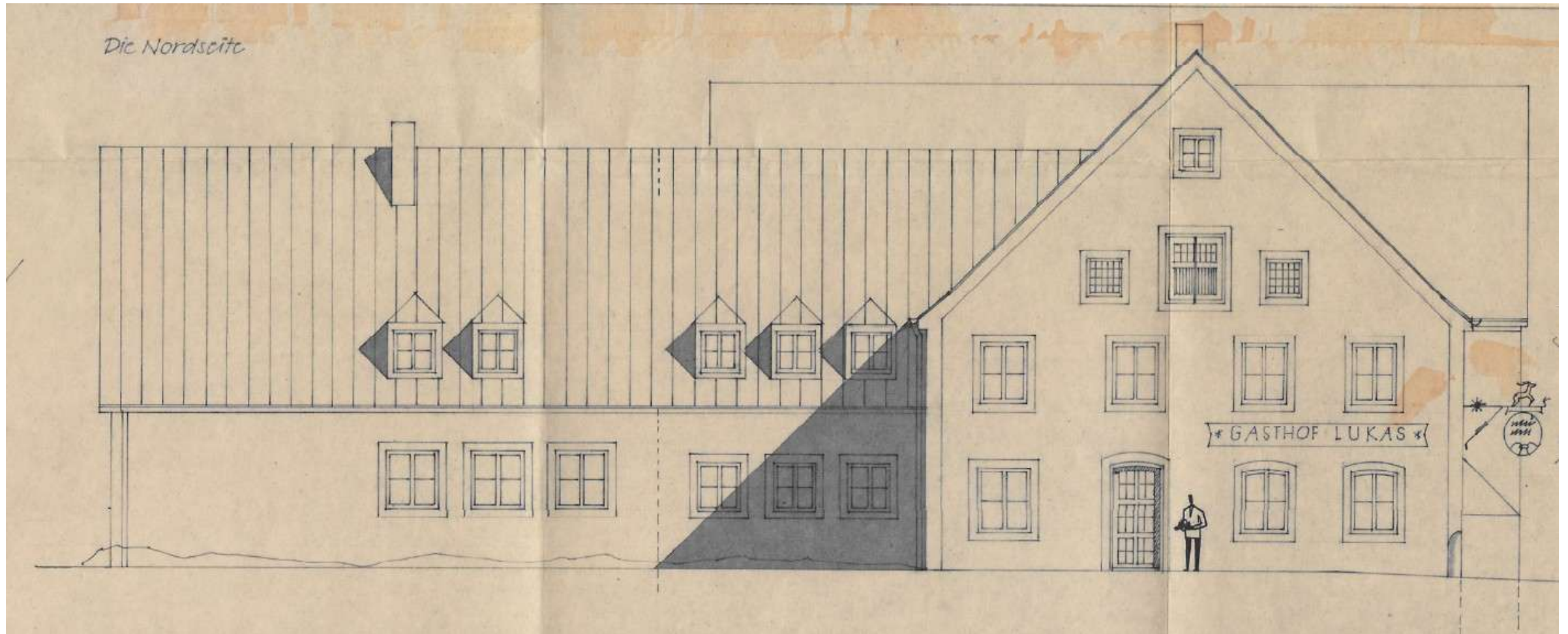


**erdgeschoss**

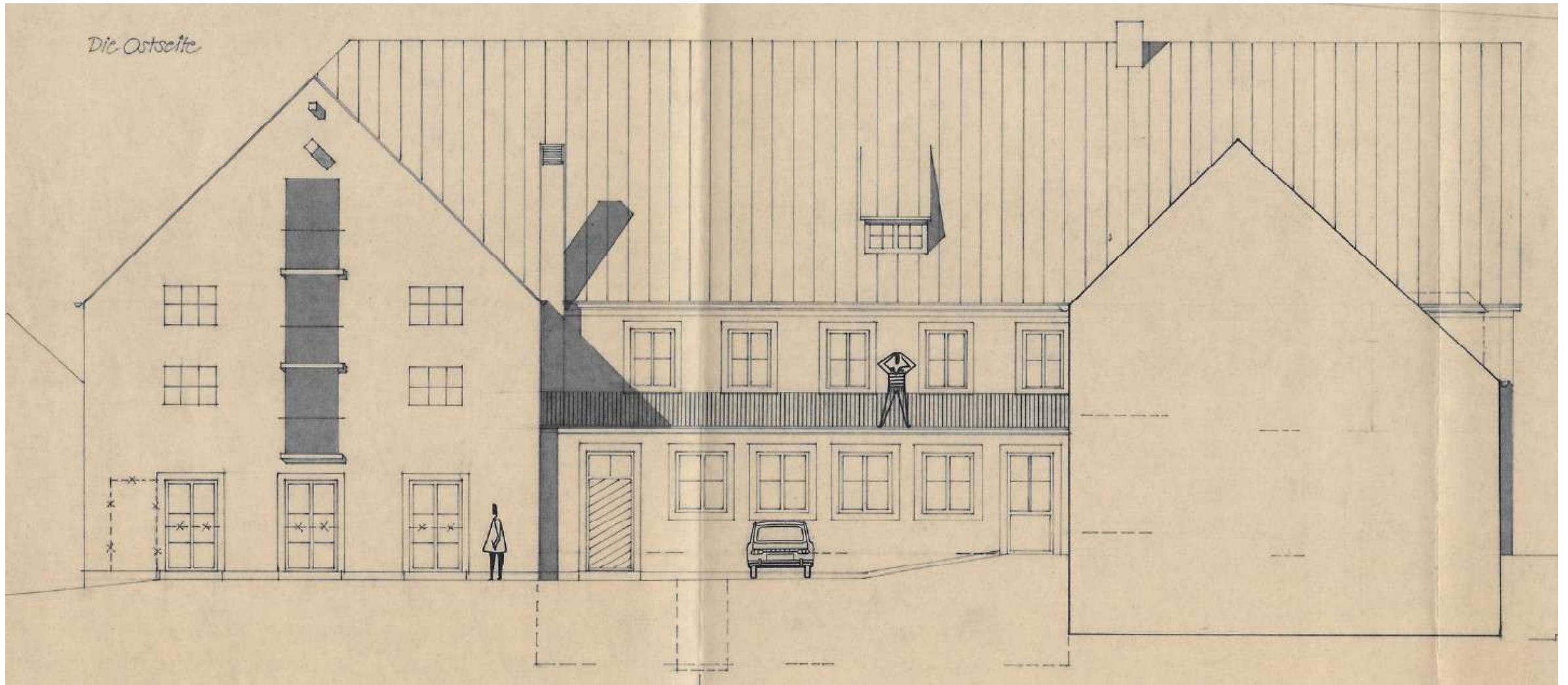
# Grundriss ehem. Gasthaus Bestand OG



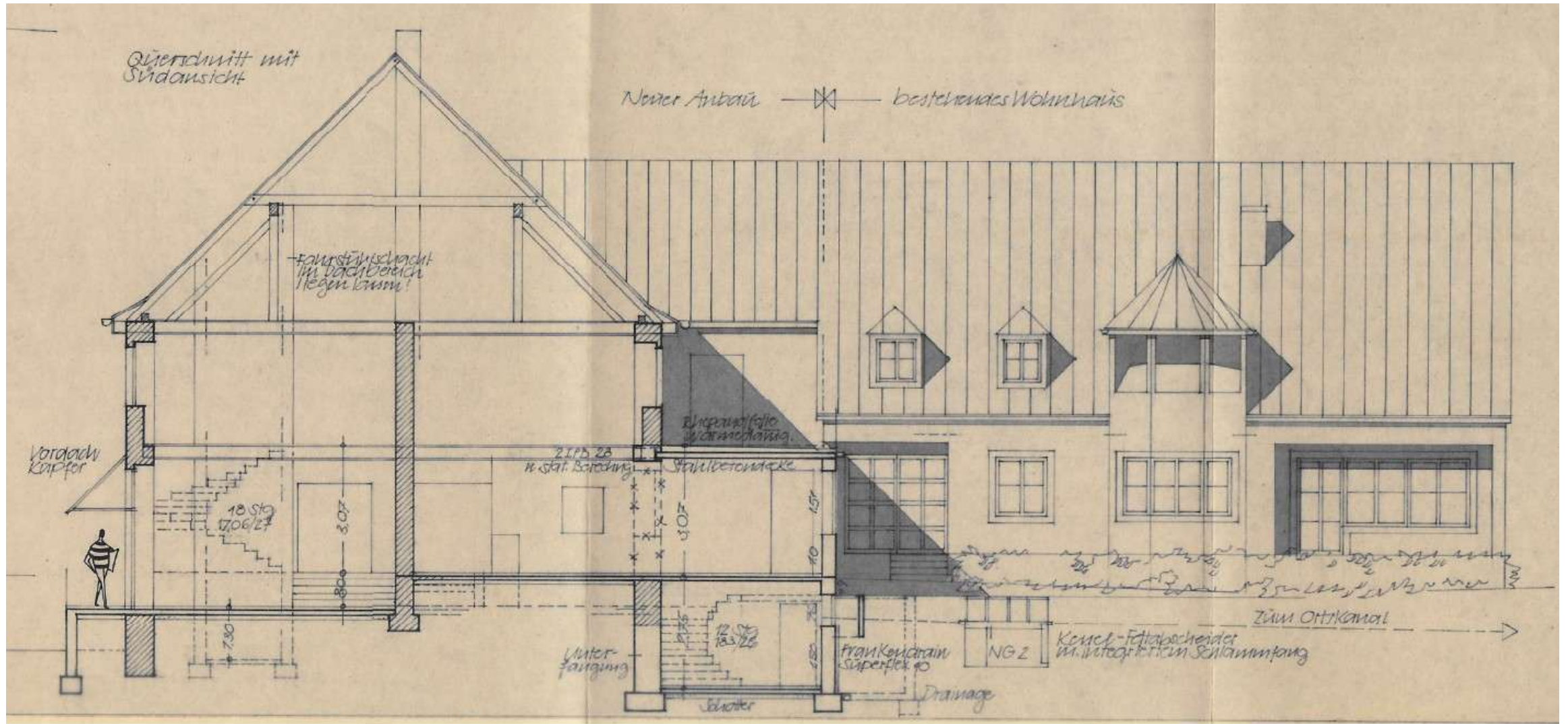
# Ansicht ehem. Gasthaus Nord



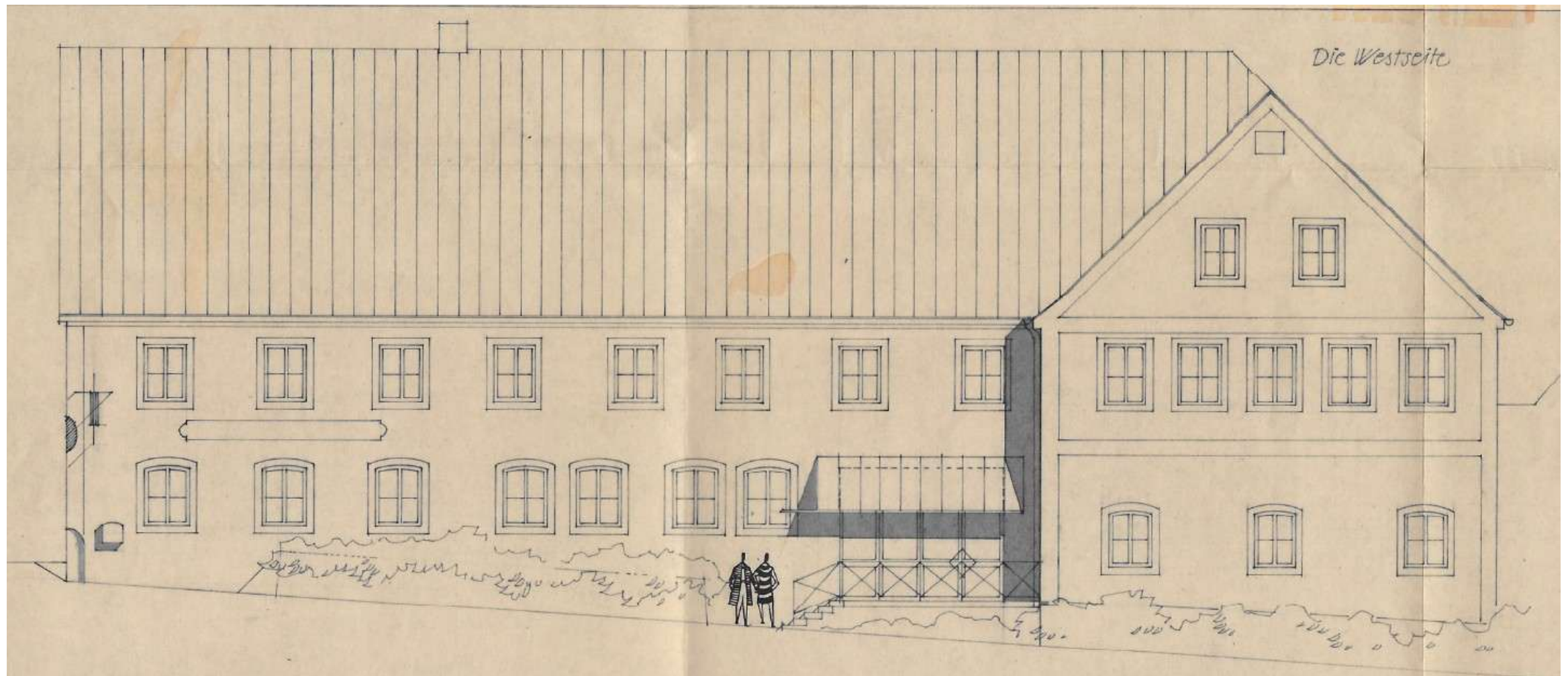
# Ansicht ehem. Gasthaus Ost



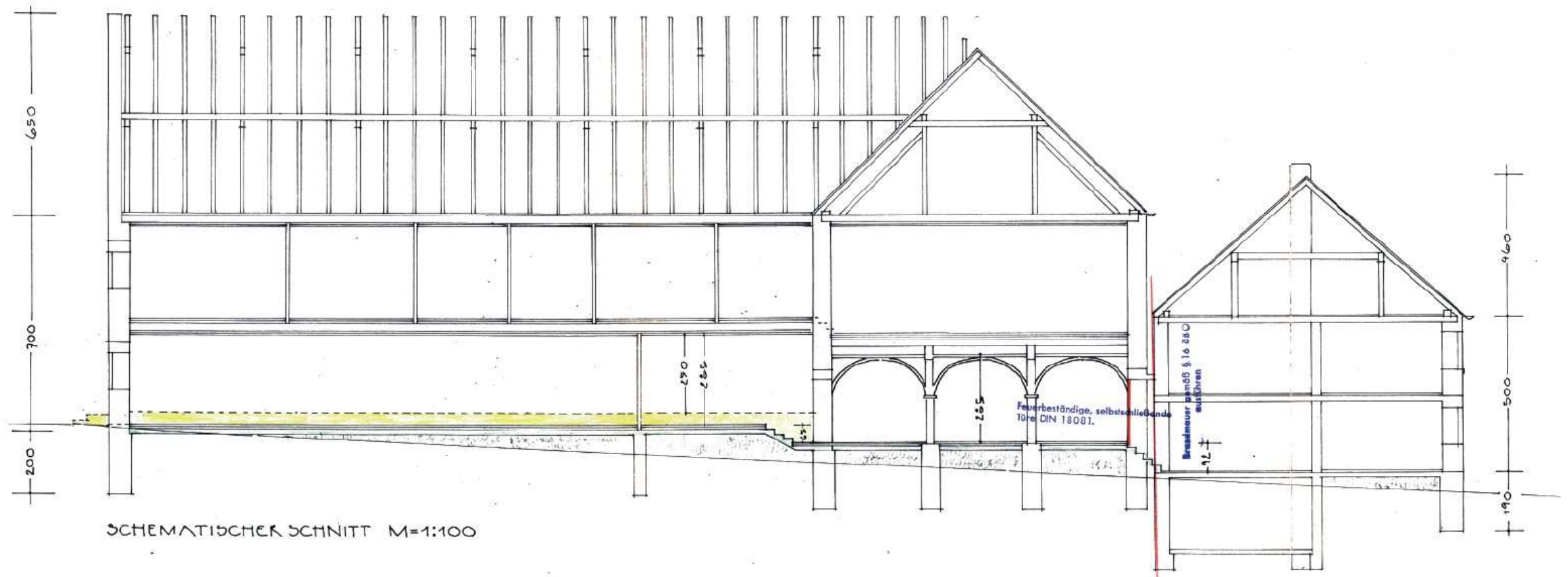
# Ansicht ehem. Gasthaus Süd



# Ansicht ehem. Gasthaus West



# Schnitt ehem. Gasthaus



# Fotos















Fotos Wohnhaus (kein Baudenkmal)  
Salvatorstr. 2a











Fotos ehem. Gasthaus (Baudenkmal)  
Ingolstädter Str. 1





























*Damen*









































Fotos Wohnhaus (kein Baudenkmal)  
Ingolstädter Str. 3



























# Hinweise

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und anderer Stellen. Es erfolgte keine Überprüfung auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Fa. "Die-Denkmalschutz-Immobilie eGbR" übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 3,0% vom Kaufpreis + 19 % Mwst. (0,57 %) = 3,57 %.

**Die Denkmalschutz Immobilie eGbR**

**Inh. Weckmar**

**Karlshof 1**

**91792 Ellingen**

**\* 09141 – 87 32 101**

**\* [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)**

