



Exposé

Bauernhaus

84428

Buchbach-
Ranoldsberg

Kaufpreis:
580.000 €, VB



© BLfD

Ansprechpartnerin:
Ivola Makrakis
Miteigentümerin des Anwesens

Mobil: 0171 - 214 4001
E-Mail: ivola.makrakis@berlin.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.



© (F. Goldbacher) Historisches Wohnstallhaus des sog. „Garser Hofes“

Ein Hauch klösterlicher Pracht - das herausragende Wohnstallhaus der Klosterökonomie des Klosters Gars a. Inn!



© H. Perchermeier / BLfD

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 500 m²

Grundstücksfläche: ca. 837 m²

Baujahr: 1465

Bemerkenswerter Wohn- und Wirtschaftsbau des Klosters Gars a. Inn im Voralpenland

Das Herzstück des „Garser Hofes“ im östlichen Voralpenland! Ein herrschaftliches Bauwerk im äußerst ansprechenden Maximilianstil! Ein außergewöhnliches Bauernhaus, das durch Größe, Eleganz und Ausstrahlung überzeugt! Dies alles trifft auf das mächtige Wohnstallhaus des ehemaligen Ökonomiehofs des Klosters Gars a. Inn zu. Im späten 15. Jahrhundert wurde der spätmittelalterliche Bau in dem kleinen Ort Ranoldsberg, zwischen Dorfen und Mühldorf a. Inn, mit bester Erreichbarkeit der Landeshauptstadt München errichtet. Seine Architektur mit Arkadengang und Zwerchhaus samt Zinnenaufsätzen beeindruckt auf ganzer Linie. Vormalig als Ökonomiehof und Brauereigasthof genutzt, wartet der denkmalgeschützte Bau – mit Wohn- und Wirtschaftsteil unter einem Dach – heute auf seine neue Nutzung. Haben Sie eine Idee, wie diese aussehen könnte?

Das Baudenkmal

Wohnstallhaus

Zustand: Altbau, renoviert, sanierungsbedürftig

Stockwerke: 3

Zimmer: mehr als 20

Voll unterkellert, Gewölbekeller

Dachboden ggf. ausbaufähig

Einbauküche

Bad mit Dusche / Wanne

Holzfenster

Holzdielen

Arkaden

Garten

Eigennutzung

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Öl

Zentralheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Herausragendes Hauptgebäude der ehemaligen Klosterökonomie

Bei dem zum Verkauf stehenden Wohnstallhaus handelt es sich um das Hauptgebäude eines ehemals zum Kloster Gars a. Inn gehörigen Ökonomiehofs. Ursprünglich wurde der mächtige Vierseithof am Kirchplatz im späten 15. Jahrhundert errichtet und war als sog. „Garser Hof“ bekannt. Aus dieser Zeit stammt das spätmittelalterliche Wohnstallhaus mit seinem Wohn- und Wirtschaftsteil unter einem First. Seine äußere Erscheinung ist durch seine stattliche Größe – mit 18 Fensterachsen zur Traufseite – und seine eindrucksvollen, auf Granitstützen ruhenden Erdgeschossarkaden des 16. Jahrhunderts geprägt. Seit dem Jahr 1591 bis weit ins 20. Jahrhundert befand sich die Hofanlage im Besitz der Familie Bauer.

In den Jahren 1860 - 1880 wurde das Haupthaus der Hofanlage im sog. Maximilianstil aus- und umgebaut, der im Mühldorfer Raum um diese Zeit bevorzugt wurde. Besonders ins Auge fällt dabei das markante Zwerchhaus an der Südseite, das ebenso wie der Frontgiebel durch seine beeindruckenden Zinnenaufsätze begeistert. Zudem weist das Gebäude seit dieser Zeit großzügige Stichbogenfenster auf, die sein herrschaftlich anmutendes Aussehen unterstreichen.

Mit der äußeren Erscheinung änderte sich im 19. Jahrhundert auch die Nutzung. Fortan diente das Gebäude nicht mehr allein zu Wohn- und Ökonomiezwecken, sondern wurde als Brauereigasthof genutzt. Seither wird das mächtige Anwesen auch „Bauernwirt“ genannt.

Zugänglich ist der stattliche Bau durch seinen Arkadengang von der Traufseite. Ein repräsentativer Flurbereich führt Sie zur Rechten zu einem großzügigen Wohnraum, der wohl früher als Gastraum diente. Diesem schließen sich zwei weitere Zimmer unterschiedlicher Größe an. Zudem haben Sie Zugang zum mächtigen Gewölbekeller des vollständig unterkellerten Hauses.

Zur Linken reihen sich insgesamt fünf Räume unterschiedlicher Größe an einen schmalen Längsflur an. Weiter folgt der große Wirtschaftsteil.

Eine historische Treppe im hinteren Flurbereich bringt Sie ins Obergeschoss. Dort wurde beim Umbau des Hauses der Arkadengang bis auf zwei Bögen geschlossen und in den dahinterliegenden Saal einbezogen. Neben diesem weist das Geschoss einen weiteren großzügigen Wohnraum sowie vier zusätzliche Zimmer auf.

Das mächtige Satteldach ist nicht ausgebaut und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, die es in Absprache mit den zuständigen Behörden zu entdecken gibt.

Per Sanierung auf dem Weg zu neuem Glanz

Das bemerkenswerte Wohnstallhaus kann schon bald zu alter Pracht zurückfinden. Wollen Sie ihm den Weg ebnen, in neuem Glanz zu erstrahlen?

Seine eindrucksvolle äußere Erscheinung und seine gewaltige Größe eröffnen eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Ob das Gebäude in Zukunft zu Wohnzwecken, zu Gewerbebezwecken oder einer Kombination aus beiden genutzt werden soll, liegt ganz in Ihrer Hand. Auch eine Wiederbelebung der Gastronomie sowie ein Ausbau des Wirtschaftsteils ist denkbar.

Eine denkmalgerechte Sanierung des Bauwerks ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei ist eine Änderung des historischen Grundrisses nur in Absprache mit den zuständigen Behörden möglich. Noch verbliebene historische Ausstattung macht den unverwechselbaren Charme des geschichtsträchtigen Anwesens aus und soll erhalten bleiben.

Im Rahmen der Sanierung sind bestehende Schäden in Dach und Mauerwerk des Wirtschaftsteils zu beheben, der Dachstuhl im nordwestlichen Teil des Baudenkmals ist durch geeignete Maßnahmen vor einem weiteren Einsturz zu sichern, die Außenhülle des nordwestlichen Teils des Baudenkmals muss geschlossen werden und eine funktionierende Dachentwässerung ist herzustellen. Gerade in diesem Bereich ist ein ganz moderner Ausbau vorstellbar.

Auf zeitgemäßen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Anwesen ohnehin nicht verzichten: Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann eingebaut werden und auch die Durchführung von denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist möglich.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervergünstigungen und ggf. Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Dieses besondere Anwesen wartet in Ranoldsberg, einem Ortsteil der Marktgemeinde Buchbach, im Landkreis Mühldorf am Inn auf Sie. Das ca. 85 Einwohner zählende Pfarrdorf liegt malerisch auf einem kammartigen Höhenzug, der eine herrliche Aussicht auf die Nordkette der Alpen erlaubt. Seine reizvolle Lage im Alpenvorland, zwischen den Tälern der Vils im Norden und der Isen im Süden, macht den kleinen Ort für alle attraktiv, die sich nach einem Leben in ländlicher Idylle ohne touristischen Rummel sehnen. Dazu liegt die Landeshauptstadt München nur eine Fahrstunde entfernt.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in Ranoldsberg oder in der nahegelegenen Marktgemeinde Buchbach. Eine Bäckerei sowie ein Gasthaus stehen Ihnen direkt an Ihrem neuen Wohnort offen. Ein Supermarkt sowie zahlreiche kleinere Geschäfte sind in Buchbach anzutreffen. Dazu werden Sie die gastronomischen Betriebe im Ort gerne kulinarisch verwöhnen. Ihre Kinder können den Kindergarten in Buchbach oder den Waldorfkindergarten in Felizenzell besuchen. Eine Grundschule sowie eine Mittelschule befinden sich direkt in Buchbach, alle weiterführenden Schulen liegen in Dorfen oder Mühldorf am Inn. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch mehrere ansässige Allgemeinmediziner und Zahnärzte gewährleistet.

Wie immer Sie Ihre Freizeit gestalten wollen, an Ihrem neuen Wohnort und seiner nächsten Umgebung haben Sie die Gelegenheit dazu. Der malerische Landstrich zwischen Vils und Isen kann bestens beim Radfahren oder Wandern erkundet werden. Hier können Sie Ruhe finden, da die Gegend touristisch kaum erschlossen ist und sie sich dadurch ihre Ursprünglichkeit bewahrt hat. Die umliegenden Städte bieten zudem beste Möglichkeiten sportlich aktiv zu werden. Wer direkt in die Luft gehen möchte, den heißt die Flugschule in Buchbach herzlich willkommen. Wer sich hingegen nach kulturellen Highlights sehnt, für den sind die beeindruckenden Angebote der Landeshauptstadt München bestens erreichbar.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung zeichnet Ihren neuen Wohnort dank der Nähe zur A94 aus. Nur 7 Minuten trennen Sie von Buchbach (ca. 5 km) und in nur 10 Minuten erreichen Sie Schwindegg (ca. 9 km) mit dem nächstgelegenen Bahnhof. Bereits in ca. 20 Minuten kommen Sie in Mühldorf am Inn (ca. 20 km), Dorfen (ca. 16 km) oder Vilsbiburg (ca. 21 km) an. Von Erding (ca. 36 km), Landshut (ca. 41 km) oder Wasserburg am Inn (ca. 42 km) sind Sie rund 40 Minuten entfernt. Selbst für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 73 km) müssen Sie nur ca. eine Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Ihr neuer Wohnort gut angebunden. Es bestehen mehrmals am Tag Busverbindungen nach Buchbach. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Schwindegg (Bahnstrecke: München - Mühldorf am Inn) mit stündlichen Verbindungen zum Münchner Ostbahnhof (Fahrzeit: 55 Minuten).

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.



© (H. Perchermeier) Historischer Klosterbau im Maximilianstil



© (H. Perchermeier) Mächtiges Wohnstallhaus mit reizvollen Erdgeschossarkaden



© (BLfD) Malerische Giebelfassade mit Zinnenaufsätzen



© (BLfD) Attraktives Wohnstallhaus mit Stichbogenfenstern



© (BLfD) Ansprechendes Zwerchhaus an der Traufseite



© (BLfD) Eindrucksvolle Arkaden in Erd- und teilweise im Obergeschoss



© (F. Goldbacher) Beachtliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude



© (F. Goldbacher) Großzügiger Wirtschaftsteil



© (F. Goldbacher) Langgestreckte Gebäuderückseite



© (F. Goldbacher) Gebäudeschaden an der Gebäuderückseite