



# Exposé

Vierseithof

84549 Engelsberg - Schabing

Kaufpreis: auf Anfrage



© T. Dunstmair

Ansprechpartner:  
Thomas Dunstmair  
Eigentümer des Anwesens

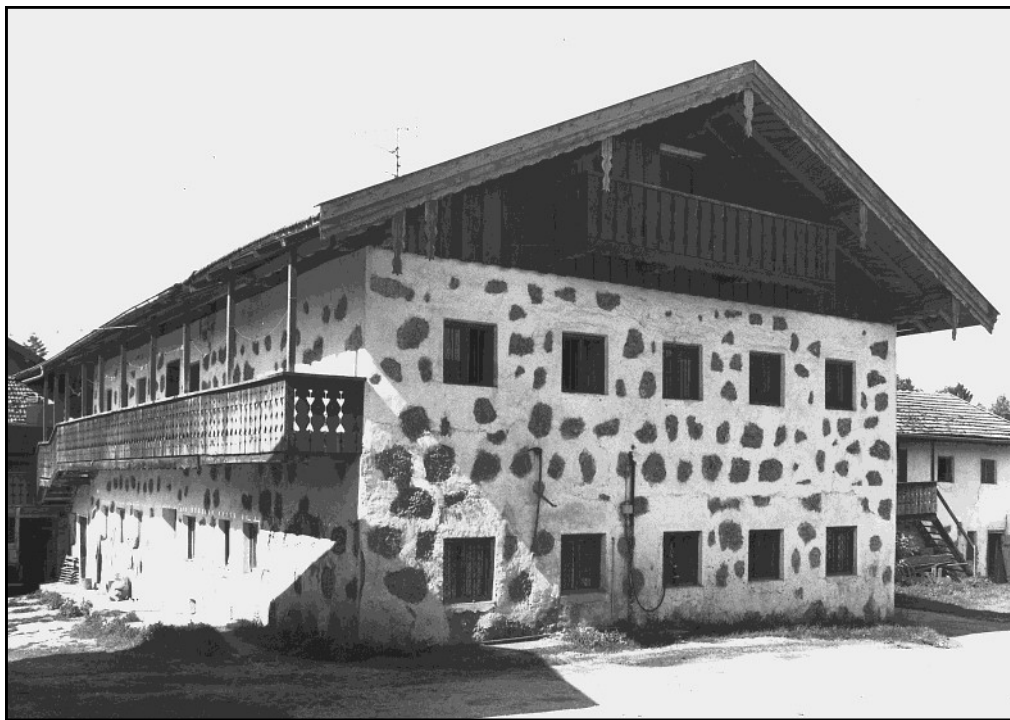
Mobil: 0170 - 49 88 330  
E-Mail: [dunsti1@gmx.de](mailto:dunsti1@gmx.de)

## 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.



© (BLfD) Historische Aufnahme des Bauernhauses

## Der „Gisserhof“ im nördlichen Chiemgau - In diesen Vierseithof muss man sich einfach verlieben!



© T. Dunstmair

Wohnfläche: ca. 205 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 6.530 m<sup>2</sup>

Baujahr: 19. Jahrhundert

### **Regional typischer Vierseithof mit Bundwerkstadel im nördlichen Chiemgau**

Ein Bauernhoftraum für Mensch und Pferd! Ein mächtiger Vierseithof mit historischen Wurzeln! Ein bauliches Schmuckstück, das auf den ersten Blick begeistert! All dies trifft auf den sog. „Gisserhof“ in Schabing, einem Weiler nahe Trostberg, unweit des Chiemsees zu. Mitte des 19. Jahrhunderts ist die äußerst ansprechende Vierseitenanlage im nördlichen Chiemgau entstanden. Sein traditionelles Wohnstallhaus mit regional typischem Pressackmuster, sein Stadel mit künstlerisch hochwertigem Bundwerk sowie seine beachtliche Größe lassen die Herzen aller Bauernhofliebhaber höherschlagen. Natürlich kann auch an Pferdehaltung und den Erwerb von zusätzlichem Grünland gedacht werden. Wenn der „Gisserhof“ schon bald Ihnen gehören soll, sollten Sie zugreifen!

<b>Das Baudenkmal</b>	Vierseitenanlage  Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig Teilweise unterkellert 2 Etagen 9 Zimmer Dachboden Badezimmer mit separatem WC Holzfenster, Sprossenfenster Holzdielen, Steinboden Balkon Innenhof Zusätzliche Wirtschaftsgebäude Frei
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	Provisionsfrei

## **Attraktiver Vierseithof des 19. Jahrhunderts**

Dieser Bauernhof ist ein wahres Denkmal-Juwel. Etwa Mitte des 19. Jahrhunderts ist der stattliche Vierseithof entstanden, der als typisches Beispiel für die traditionelle Bauweise oberbayerischer Bauernhöfe gilt.

Bis heute hat sich der mächtige Vierseithof mit Ausnahme des erneuerten Ostflügels weitgehend in seiner historisch geschlossenen Substanz erhalten. Den Nordflügel bildet das Wohnstallhaus, ein Tuffquaderbau in regional typischem „Pressackmuster“ mit von breiten Putzflächen umgebenen Bruchsteinen. Der anschließende Westflügel mit Hofeinfahrt, Schweinestall und Traidkasten ist laut angebrachter Tontafel bereits im Jahr 1838 entstanden und stellt den ältesten Teil der Hofanlage dar. Im Süden schließt ein stattlicher Bundwerkstadel aus dem Jahr 1862 an. Dieser zeichnet sich vor allem durch sein großartiges Gitterbundwerk von hoher baukünstlerischer Qualität aus. Der inzwischen abgebrochene Ostflügel der Hofanlage machte zwischenzeitlich Platz für einen kürzeren, nicht denkmalgeschützten Ersatzbau. Mit ihm verlagerte sich der Hauptzugang der Hofanlage auf die Ostseite.

Zudem gehören mehrere nichtdenkmalgeschützte Nebengebäude zum „Gisserhof“. Dazu zählen eine Maschinenhalle mit ca. 120 m<sup>2</sup>, ein Kuhstall mit ca. 300 m<sup>2</sup> und ein überdachtes Fahrsilo von ca. 200 m<sup>2</sup>.

## **Regional typisches Wohnstallhaus an der Nordseite**

An der Nordseite treffen Sie auf das äußerst ansprechende Bauernhaus, das durch seine beachtliche Größe und seine regionaltypische Bauweise besticht. Der verputzte Tuffquaderbau – mit 7 Fensterachsen zur Trauf- und 5 Fensterachsen zur Giebelseite – präsentiert sich mit markantem „Pressackmuster“, das dem Gebäude sein unverwechselbares Erscheinungsbild verleiht. Zur Hofseite zielt eine historische Traufseitlaube das Gebäude, welche sich über das gesamte Wohnstallhaus sowie etwas tiefer über den Westflügel erstreckt. Zudem beeindruckt der stattliche Satteldachbau durch seinen, in jüngerer Zeit entstandenen Giebelschrot sowie sein Bundwerk im Obergeschoss des Stallteils.

Entstanden ist das stattliche Bauernhaus in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Davon erzählen noch heute die einzelnen, am Gebäude vermerkten Jahreszahlen. Die Zahl 1843 findet sich an einem wohl zweitverwendeten Türstock, während eine Steintafel über den Eingang auf Anna Mittermayr und das Erbauungsjahr 1848 verweist.

Damals wie heute ist das mächtige Bauernhaus – mit ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche – sowohl von seiner Hof- als auch von seiner Straßenseite zugänglich. Sein Wohnteil wird über einen gewölbten Querflur erschlossen. Von der Hofseite gelangen Sie zur Linken in die ehemalige Bauernstube, der sich die Küche und die Speisekammer anschließen. Zur Rechten treffen Sie auf die Sanitäreinrichtungen – mit Badezimmer und separater Toilette –, gefolgt von einer ehemaligen Waschküche sowie einer Kammer. Der anschließende Stallteil wurde vormals als Pferdestall genutzt.

Eine historische Stiege führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort warten jeweils zwei Schlafkammern zur Linken und Rechten des Flurs sowie eine Abstellkammer auf Sie.

Das Dachgeschoss unter dem vorkragenden Satteldach ist nicht ausgebaut und verfügt über zusätzlichen Stauraum.

Wohin Sie auch sehen, Ihr zukünftiges Zuhause vermittelt einen Einblick in das Leben der ehemaligen Bauersleute. Hierfür zeichnet vor allem die noch erhaltene Ausstattung verantwortlich. Das Gewölbe im Eingangsbereich, die historische Treppe, die alten Türen und Fenster sowie die traditionellen Böden erzählen von früheren Zeiten. Besonders hervorzuheben ist dabei die Nordostkammer im Obergeschoss. Hier sind bis heute die Schablonenmalerei an den Wänden, die Deckenbemalung, der historische Boden und die alte Befensterung zu bestaunen.

## **Herausragender Bundwerkstadel an der Südseite**

Gegenüber dem Wohnstallhaus ist der zweitennige, überaus reich gestaltete Bundwerkstadel der Vierseitenanlage zu finden. Dieser ist laut Jahreszahl an der Firstpfette im Jahr 1862 entstanden. Sein Gesamtaufbau sowie sein Gitterbundwerk machen ihn zu einem hervorragenden Zeugnis ländlicher Zimmermannskunst, bei dem Gestaltung und Funktion eine vollendete Harmonie eingehen. Die Details zeugen von künstlerischer Phantasie und beachtlichem Einfallsreichtum. Hierbei sind besonders die aufgemalten Fische zu nennen, die in großer Zahl in den Bundwerkknöten zu sehen sind. Direkt an den Stadel schließen zwei gemauerte Silos an, welche die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes unterstreichen.

## **Bemerkenswerter Westflügel**

Der Westflügel der Hofanlage ist bereits im Jahr 1838 entstanden. Er zeigt sich mit massivem Erdgeschoss, während das Obergeschoss teilweise in Holzbauweise entstanden ist. Vormalig wurde der Westflügel als Hofeinfahrt, Schweinestall und Traidkasten genutzt. Zuletzt diente er überwiegend als Hühnerstall der Hofanlage.

## **Neuerrichteter Ostflügel**

Der ehemals im Jahr 1864 errichtete Ostflügel wurde in den 1980er Jahren durch einen Neubau ersetzt, welcher zuletzt als Kälberstall herangezogen wurde.

Da der neuangebrachte, nicht denkmalgeschützte Flügel nicht die gesamte Ostseite einnimmt, wurde ein großzügiger Zugang zur Hofanlage und zum derzeit begrünten Innenhof geschaffen.

## **Vom historischen Vierseithof zum modernen Wunschbauernhof**

Das perfekte Zuhause für Sie, Ihre Familie und Ihre Tiere ist gefunden! Dieser traditionelle Vierseithof bietet alles, um Ihren Traum vom Landleben zu verwirklichen. Wohnen und Arbeiten lassen sich hier bestens miteinander verbinden. Die gewaltigen Platzreserven der Hofanlage schaffen die notwendigen Voraussetzungen, sich privat und beruflich zu verwirklichen.

Allein eine denkmalgerechte Sanierung der Hofanlage fehlt zu Ihrem zukünftigen Wohnglück. Hierbei sollte der historische Grundriss des Wohnstallhauses respektiert werden und noch vorhandene Ausstattung – historische Treppen, Türen, Fenster, Böden und Putze – weiterhin Platz in Ihrem Zuhause finden. Zudem sind ggf. bestehende Schäden zu beheben.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Zuhause nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Natürlich steht einer zukünftigen Tierhaltung – Nutztiere, Pferde, Kleintiere etc. – auf dem „Gisserhof“ nichts im Wege. Ein Umbau der Stallungen ist in Absprache mit den zuständigen Behörden möglich. Zudem besteht die Möglichkeit zum Erwerb zusätzlicher Grünflächen.

## **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

Der „Gisserhof“ wartet in Schabing – einem Weiler nahe Engelsberg – im Landkreis Traunstein auf Sie. Der kleine Ort besteht aus rund einer Handvoll Bauernhöfen und fügt sich ansprechend in die idyllische Hügellandschaft des nördlichen Chiemgaus ein. Seine Nähe zum Chiemsee und seine gute Erreichbarkeit der umliegenden Zentren machen Schabing zum idealen Wohnort für Bauernhofliebhaber, Naturfreunde und alle die das Landleben genießen möchten.

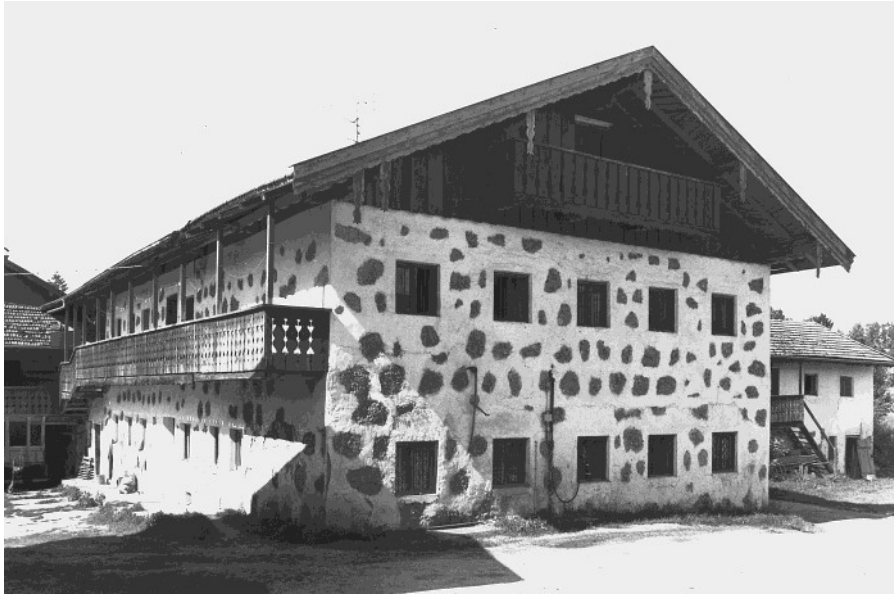
Alles was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie in unmittelbarer Nähe. Im nur 2 km entfernten Engelsberg und seinen umliegenden Ortsteilen treffen Sie auf Supermärkte, Bäckerei, Metzgerei, Friseur etc. sowie auf ein Wirtshaus in den meisten Orten. Ihre Kinder können den örtlichen Kindergarten und die Grundschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Waldkraiburg oder Trostberg offen. Auch für eine gute ärztliche Versorgung ist durch das Hausärztliche MVZ in Engelsberg, einen Zahnarzt, einen Tierarzt und eine Apotheke im Ort gesorgt.

Wer Erholung und Entspannung vom Alltag sucht, ist in Schabing genau richtig. Ihr neuer Wohnort liegt reizvoll im nördlichen Chiemgau nur rund 20 Minuten vom Chiemsee entfernt. Bei einer Wanderung oder Fahrradtour kann man den Alltag hinter sich lassen und dazu den zahlreichen Wassersportaktivitäten auf dem Chiemsee nachgehen. Wer zudem sportlich aktiv werden möchte – beim Tennis, Reiten, Fußball etc. – oder sich kulturell oder sozial engagieren will, den heißen die zahlreichen Vereine in Engelsberg herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist Ihnen an Ihren neuen Wohnort sicher. Nur 4 Minuten trennen Sie von Engelsberg (ca. 3 km) und in ca. 10 Minuten kommen Sie Garching an der Alz (ca. 8 km) an. In einer Viertelstunde erreichen Sie Taufkirchen (ca. 11 km) oder Trostberg (ca. 13 km) und schon in rund 20 Minuten sind Sie in Waldkraiburg (ca. 22 km). Traunstein (ca. 31 km) liegt etwa eine halbe Fahrstunde entfernt. Für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 93 km) müssen Sie rund 70 Minuten einplanen.



© (T. Dunstmair) Der „Gisserhof“ im nördlichen Chiemgau



© (BLfD) Historische Aufnahme des Bauernhauses



© (BLfD) Ehemaliger Stall und Traidkasten im Westflügel



© (BLfD) Mächtiger Bundwerkstadel an der Südseite



© (T. Dunstmair) Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!



© (T. Dunstmair) Historisches Bauernhaus des 19. Jh.



© (T. Dunstmair) Wohnstallhaus mit regional typischem „Pressackmuster“



© (T. Dunstmair) Geräumiges Wohnzimmer



© (T. Dunstmair) Flurbereich im EG



© (T. Dunstmair) Flurbereich mit Zugang zum Keller



© (T. Dunstmair) Historischer Wohnraum



© (T. Dunstmair) Schlafkammer im OG



© (T. Dunstmair) Ehem. Schlafzimmer



© (T. Dunstmair) Großzügiger Dachboden



© (T. Dunstmair) Treppenaufgang ins DG



© (T. Dunstmair) Bauernhaus mit historischer Traufseitlaube



© (T. Dunstmair) Traufseitlaube an Wohnstallhaus & Westflügel



© (T. Dunstmair) Kunstvoller Bundwerkstadel an der Südseite



© (T. Dunstmair) Großzügiger Stadel



© (T. Dunstmair) Kunstvoll gestaltetes Bundwerk



© (T. Dunstmair) Beachtlicher Bundwerkstadel





© (T. Dunstmair) Mächtiges Wirtschaftsgebäude



© (T. Dunstmair) Großzügiger Stadel



© (T. Dunstmair) Südflügel mit angebauten Silos



© (T. Dunstmair) Nicht denkmalgeschützte Scheune



© (T. Dunstmair) Stallgebäude aus jüngerer Zeit