



Exposé

Bauernhaus mit Kultgaststätte

83242 Reit im Winkl

Kaufpreis: auf Anfrage



© M. Mansfeld

Ansprechpartner:
Marcus Mansfeld
Mansfeld Immobilien

Tel.: 08662 – 66 85 90
Mobil: 0151 - 22 92 12 52
E-Mail: info@immobilien-mansfeld.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 Gasthauses „Zum Kuhstall“

Traumimmobilie der Volksmusik - Das ehem. Kultrestaurant „Zum Kuhstall“ in Reit im Winkl!



© M. Mansfeld

Gesamtnutzfläche: ca. 933 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.466 m²

Gastrofläche: Lokal im EG: ca. 238 m²

Bar im UG: ca. 127 m²

Wohnfläche: ca. 342 m²

Ladenfläche: ca. 226 m² (ca. 163 m² + 63 m²)

Überregional bekannte Gaststätte der Volksmusiksängerin Maria Hellwig in Reit im Winkl

Servus, Grüezi und Hallo! Das hat man früher oft gehört in dem weit über die Landesgrenzen hinaus bekannten Gasthaus „Zum Kuhstall“ in Reit im Winkl. Lange Jahre war die von Maria Hellwig und ihrer Tochter betriebene Gaststätte ein Hotspot der volkstümlichen Musik. In einem der ältesten Bauernhäuser des beliebten Ferienortes an der Grenze zu Tirol ist sie zu finden. Der denkmalgeschützte Wohnteil des traditionellen Traunsteiner Gebirghauses wurde 1766 in Massivbauweise errichtet. In seinem Wirtschaftsteil entstand 1964 das Restaurant-Café „Zum Kuhstall“, dessen „Kuhstall Bar“ im Untergeschoss bei Prominenten aus Sport, Kultur und Politik sehr beliebt war. Heute bietet das traditionelle Bauernhaus mit Wohn-, Gastronomie- und Gewerbeteil in bester Innerortslage vielfältige Möglichkeiten für eine Neunutzung. Es liegt nun an Ihnen, ob im „Kuhstall“ schon bald wieder ein Jodler erklingt!

Das Baudenkmal	<p>Ehemaliges Bauernhaus mit denkmalgeschütztem Wohnteil</p> <p>Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig</p> <p>Bauernhaus mit Wohnteil, Gastronomie & 2 Ladenlokalen</p> <p>Gewölbe im EG</p> <p>Holzfenster</p> <p>Holzdielen, Steinboden, Parkettboden, Kunststoffboden</p> <p>2 Giebellauben</p> <p>Garten</p> <p>23 Stellplätze (2 davon in einem Carport)</p> <p>Bergblick</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus mit Blockbaugiebel</p> <p>Energieträger: Fernwärme</p> <p>Zentralheizung, Kachelofen</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>3,57 % inkl. gesetz. MwSt.</p>

Traditionelles Traunsteiner Gebirgshaus mit Wohn- und Gastronomieteil

Ihr zukünftiges Anwesen kann auf eine bemerkenswerte Geschichte zurückblicken.

Bereits im Jahr 1523 dürfte das ehemalige „Edermaier-Anwesen“ am historischen Ortssüdrand von Reit im Winkl entstanden sein. Nachdem das ursprüngliche Bauernhaus einem Brand zum Opfer fiel, wurde es im Jahr 1766 neu errichtet. Daran erinnert noch heute das Portalgewände aus Stein über dem rundbogigen Eingangsportal an der Giebelseite. Das lokaltypische Bauernhaus vom Typus eines spätbarocken Traunsteiner Gebirgshauses präsentiert sich seither als stattlicher, zweigeschossiger Massivbau mit verputztem Blockbaugiebel. Sein äußerst ansprechender Frontgiebel beeindruckt durch seine breite Giebellaube, seine originale Hochlaube sowie sein weit über 3 Meter vorkragendes Giebelvordach mit profilierten Pfettenköpfen. Eine Reihe baulicher Details – wie die historischen Fenster und die Giebellaube – wurden im Laufe des 19. und frühen 20. Jahrhunderts den damaligen Bedürfnissen angepasst. Dabei hat der heute denkmalgeschützte Wohnteil stets sein historisches Erscheinungsbild bewahrt und seine einnehmende Ausstrahlung behalten. Der rückwärtige Wirtschaftsteil hingegen, in dem zum Teil noch Preußisches Kappengewölbe erkennbar ist, wurde im Jahr 1964 von der bekannten Volksmusiksängerin Maria Hellwig und ihrem Mann zum Restaurant-Café „Zum Kuhstall“ umgebaut. Zudem entstanden im Obergeschoss zwei Ladengeschäfte an der Gebäuderückseite, die über eine Außentreppe zugänglich sind.

Auch im Inneren ist die Faszination des historischen Gebäudes in allen Ecken und Winkeln spürbar. Der denkmalgeschützte Wohnteil erschließt sich von seiner Giebelseite. Durch das mittig angebrachte, rundbogige Eingangsportal gelangen Sie in den traditionellen Flez, der sich durch sein weit gespanntes Tonnengewölbe auszeichnet. Während der Boden aus vielfarbigem Natursteinbruch aus den 1950er Jahren stammt, sind an den Wänden und im Gewölbe noch originale Putz- und Farbschichten erhalten. Vom Flur gelangen Sie zur Linken in die traditionelle Bauernstube mit ihrer einprägsamen Deckenvertäfelung. Auch hier sind noch Originalputze zu finden. Auf die ehemalige Stube folgen die Küche sowie zwei Wohnräume zur Rechten des Eingangs. Eine einläufige Treppe – eine sog. „Himmelsleiter“ – führt weiter ins Obergeschoss, wo 4 weitere Wohnräume sowie ein Badezimmer und ein separates WC auf Sie warten.

Auf den Wohntrakt folgt der Gastronomiebereich im ehemaligen, nicht denkmalgeschützten Wirtschaftsteil. Dieser ist sowohl vom Wohnteil als auch über einen separaten Eingang zugänglich. Über einen kleinen Vorraum mit anschließender Garderobe gelangen Sie in den großen Gastraum, dem sich ein Nebenzimmer sowie eine Gastro-Küche anschließen. Dazu bieten weitere Nebenräume beste Möglichkeiten zum Betreiben einer Gastronomie. Im Untergeschoss ist die sog. „Kuhstall Bar“ zu finden, in der ehemals die Crème de la Crème der Gesellschaft ein und aus ging. Das Obergeschoss, das vom Wohn- und Gastronomiebereich wie auch über eine separate Außentreppe zugänglich ist, wurde zuletzt zu Wohnzwecken in Form eines kleinen Einzimmerapartments als auch gewerblich durch 2 Ladengeschäfte genutzt. Der abschließende Dachbereich über dem Wohn- und Wirtschaftsteil ist derzeit nicht ausgebaut und bietet großzügigen Stauraum.

Attraktive Nutzungsmöglichkeiten für ein wahres Stück Heimatgeschichte

Jubeln, Jodeln und Genießen! Das war im „Kuhstall“ von Reit im Winkl über Jahrzehnte Programm. Ob Sie an dieser Tradition festhalten oder neue Wege beschreiten möchten, liegt nun in Ihrer Hand. Das historische Bauernhaus des 18. Jahrhunderts eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, um in dem bekannten Ferienort in den Chiemgauer Alpen Zeichen zu setzen. Ob Sie dabei an die Fortführung der Gastronomie, eine Wohnnutzung oder eine anderweitige gewerbliche Nutzung denken, bleibt weitgehend Ihnen überlassen. Das historische Erscheinungsbild des ortsbildprägenden Bauernhauses soll dabei jedoch für weitere Generationen erhalten bleiben.

Zur Realisierung Ihrer Pläne ist eine Renovierung des Gebäudes notwendig. Nach Angaben des Maklers verfügt das Gebäude über eine ausgezeichnete Bausubstanz. Die Haustechnik – Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallationen – bedürfen jedoch einer Überholung.

Zudem ist an eine denkmalgerechte Sanierung des historischen Wohnteils zu denken. Hierbei sollten sowohl der bauzeitliche Grundriss als auch die Fassaden und die wandfeste Ausstattung – wie Gewölbe, Putze, Treppen, Türen etc. – erhalten bleiben.

Eine Umnutzung des Anwesens ist generell – in Absprache mit den zuständigen Behörden – möglich. Hierbei kann an einen Ausbau des Dachgeschosses mit denkmalverträglicher Außengestaltung gedacht werden. Im nicht denkmalgeschützten „Wirtschaftsteil“ bestehen im Inneren große Freiheiten.

Beachtliches Grundstück in bester Innerortslage

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 1.466 m² großen Grundstück in bester Ortskernlage.

Beste Erreichbarkeit in einem der beliebtesten Touristenorte der Bayerischen Alpen ist gegeben. Zugleich liegt das Anwesen nicht an einer Hauptverkehrsstraße, wodurch auch die Möglichkeit einer ruhigen Wohnnutzung besteht.

Neben einem Biergarten an der Westseite gehört ein ansprechender Garten an der Giebelseite zum Anwesen. Weiter verfügt dieses über 23 Stellplätze (davon 2 Carport-Plätze).

Der nordöstlich angebaute Bau, in dem derzeit die „Milchbar“ beheimatet ist, ist nicht Teil der zum Verkauf stehenden Immobilie.

Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Gebäude kommen Zuschüsse (z. B. aus staatlicher Städtebauförderung sowie kommunaler Förderung) in Betracht. Für den denkmalgeschützten Teil kommen nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG in Frage (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden). Zudem können auch Mittel im Rahmen der Denkmalförderung ggf. in Anspruch genommen werden.

Traumlage in den Chiemgauer Alpen

Diese einzigartige Immobilie wartet im Zentrum von Reit im Winkl, dem beliebten Urlaubsort in den Chiemgauer Alpen, auf Sie. Der ca. 2.400 Einwohner zählende Höhenluftkurort auf ca. 700 m Höhe liegt im Kaiserwinkl direkt an der Grenze zu Tirol. Eingebettet in die umliegende Berglandschaft – mit dem Wilden Kaiser, dem Zahmen Kaiser und dem Untersberg in der unmittelbaren Nachbarschaft – lässt der bekannte Berg- und Wintersportort keine Wünsche offen. Zu jeder Jahreszeit sind Sonne, Ruhe, Erholung und ein uneingeschränktes Freizeitvergnügen garantiert. Zugleich zeichnet sich das malerische Bergdorf durch seine sehr gepflegten, oft jahrhundertealten Bauernhöfe im Chiemgauer Stil aus, die diesem Ort seinen unverwechselbaren Charakter verleihen. Ob Bergfex oder Wintersportliebhaber, Reit im Winkl ist genau der richtige Ort, um sich einen Lebenstraum in den Bayerischen Alpen zu erfüllen!

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens finden Sie direkt in Reit im Winkl. Das Bergdorf bietet Ihnen ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztehaus, zwei Banken und ein vielfältiges Gastronomieangebot. Grundschule und Kindergarten befinden sich direkt im Ort. Zu weiterführenden Schulen nach Marquartstein und Traunstein bestehen Busverbindungen .

Das Freizeitangebot in Reit im Winkl und Umgebung ist nicht zu übertreffen. Dafür sorgen das beschilderte Wanderwegenetz mit seinen Premiumwanderwegen, das ausgedehnte Netz an Nordic-Walking-Strecken, das Radwegenetz für Mountain- und E-Biker, der Hausbachfallklettersteig, das Langlaufstadion mit Skating und klassischen Loipen, diverse Winterrodelbahnen, die Snowtubeanlage sowie die Bergsesselbahn und die Skiliftanlagen auf der Winkelmoos-Alm. Selbstverständlich dürfen auch ein Freibad, ein Hallenbad sowie eine Tennishalle nicht fehlen. Wer dazu Erholung beim Golfen sucht, der ist auf dem grenzüberschreitenden Golfplatz (Bayern -Tirol) im Ortsteil Birnbach, der Indoor-Golfanlage oder dem Minigolfplatz in Reit im Winkl herzlich willkommen. Zudem kommen auch Geschichte und Kultur durch die zahlreichen Museen – vom Skimuseum bis zum Sakralmuseum im Kirchenspeicher – an Ihrem neuen Wohnort nicht zu kurz.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Reit im Winkl dank der Nähe zur A8 (München - Salzburg, Ausfahrt Bernau) und zur Inntalautobahn A93 (Rosenheim - Kiefersfelden, Ausfahrt Oberaudorf/Niederndorf) gewährleistet. Nur eine Viertelstunde trennt Reit im Winkl von Unterwössen (ca. 12 km) oder Marquartstein (ca. 15 km). Auch in Kössen (ca. 7 km) oder Walchsee (ca. 13 km) in Österreich kommen Sie in ca. 15 Minuten an. Traunstein (ca. 38 km) und der Chiemsee (ca. 25 km) liegen etwa eine halbe Fahrstunde entfernt. Für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 110 km) müssen Sie ca. 90 Minuten, für die Strecke nach Salzburg (ca. 73 km) etwa eine Stunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Reit im Winkl gut angebunden. Von Übersee am Chiemsee oder Prien bestehen Busverbindungen. Die nächstgelegenen Bahnhöfe finden Sie in Prien oder Übersee am Chiemsee (Bahnstrecke München - Salzburg) oder Ruhpolding (Bahnstrecke: München - Traunstein - Traunstein - Ruhpolding).



© (BLfD) Historische Aufnahme des alpenländischen Anwesens



© (M. Mansfeld) Ehemalige Gaststube
im früheren Wirtschaftsteil



© (M. Mansfeld) Das frühere Gasthaus „Zum Kuhstall“



© (M. Mansfeld) Ehemals gemütliches Restaurant mit
typisch bayrischem Charme



© (M. Mansfeld) Traditionelles Traunsteiner Gebirgshaus des 18. Jahrhunderts



© (M. Mansfeld) Malerischer Frontgiebel mit Giebel- und Hochlaube



© (M. Mansfeld) Reizvoller Wohnbereich mit historischem Flair



© (M. Mansfeld) Ursprünglicher Flur mit Tonnengewölbe



© (M. Mansfeld) Stilvoll angepasste Küche



© (M. Mansfeld) Uriger Kachelofen mit Sitzbank



© (M. Mansfeld) Historisches Schlafzimmer



© (M. Mansfeld) Traditionelle Zimmer mit regionaltypischem Mobiliar



© (M. Mansfeld) Stilvoll gestalteter Wohnbereich



© (M. Mansfeld) Wohnraum mit historischem Ambiente



© (M. Mansfeld) Gemütlicher Essbereich