



Exposé

Bauernhaus

83209 Prien a. Chiemsee



© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:
Eigentümer des Anwesens

E-Mail: in.vitro@justmail.de

Dahoam am Chiemsee - Leben und Arbeiten, wo Bayern am schönsten ist!



© Eigentümer des Anwesens

Kaufpreis: **850.000 € (Grundstück)**

Baujahr: 18. Jahrhundert

100.000 € (Gebäude)

Wohnfläche: ca. 398 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.300 m²

Historisches Bauernhaus mit gewerblichen Ambitionen beim Chiemsee

Einfach einmalig! Leben und Arbeiten direkt beim Chiemsee! In einem Bauernhaus von „anno dazumal“! Mit eigenem Laden oder Büro! Dieser Traum kann im Herzen von Prien a. Chiemsee in Erfüllung gehen. Dort treffen Sie auf einen eindrucksvollen Einfirsthof, bestens geeignet zur Wohn- und Gewerbenutzung. Ob traditionelle Branche oder Start-up, haben Sie die passende Wohn- und Geschäftsidee?

Das Baudenkmal

Wohnhaus, Einfirstanlage

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Etagen: 2

Zimmer: 19

Nicht unterkellert

2 Ladengeschäfte

Dachboden

Bad mit Wanne / Dusche

Holzfenster

Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden, Linoleum

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Öl, Elektro

Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Urbayerisches Bauernhaus mit zwei Ladengeschäften

Der Wohnteil des Bauernhauses über annähernd quadratischem Grundriss wurde schon im 18. Jahrhundert errichtet. Seine beeindruckende äußere Erscheinung - mit seiner mit Stockwerk-bändern gegliederten Rauputzfassade, seinen Setzholzfensern mit Bleisprossen und seiner gefelderten Haustür mit Diamantkassetten und Oberlicht – geht auf das mittlere 19. Jahrhundert zurück. Sein auskragendes, ursprünglich schindelgedecktes Flachsatteldach verbindet den Wohnteil mit einem kleinen westseitigen Wirtschaftsteil. Dieser entstand laut Uraufnahme von 1811 als Anbau und dürfte sich im 19. Jahrhundert noch auf einen Teil des heutigen Wohnraums erstreckt haben.

Dies änderte sich um 1900, als Umbauten stattfanden und ein Teil des Wirtschaftsteils zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Zugleich wurden im früheren Stubenteil 2 Ladengeschäfte eingerichtet. Damit verwandelte sich das stattliche Bauernhaus in ein historisches Wohn- und Geschäftshaus. Diesen Charakter hat es sich bis heute bewahrt.

Uriges Wohn- und Geschäftshaus von „anno dazumal“

Hereinspaziert! Ihr zukünftiges Zuhause empfängt Sie auf einer Wohnfläche von fast 400 m², verteilt auf 19 Zimmer über 2 Etagen. Sobald Sie das stattliche Gebäude von seiner Giebelseite betreten, führt Sie ein mittig angelegter, langgestreckter Flur zum Geschäfts- und Wohnbereich.

Zur Rechten treffen Sie auf ein Ladengeschäft, dem ein Nebenzimmer und ein großer Lagerraum folgen. Im Anschluss erinnern die ehemalige Waschküche, der frühere Stall und die ursprüngliche Holzlege an die Nutzung als Bauernhaus.

Zur Linken ist ein weiteres Ladengeschäft zu finden, dem sich ein zusätzliches Zimmer anschließt. Auf den Laden folgt eine großzügige Wohnung mit 4 Zimmern unterschiedlicher Größe sowie Küche und Bad.

Über eine historische Holztreppe mit reizvollem Balustergeländer geht es weiter ins Obergeschoss. Ein großzügiger Flur bringt Sie zu 8 Wohnräumen sowie zum früheren Heuboden.

Wohin Sie auch schauen, die Geschichte des Hauses ist in allen Ecken und Winkeln präsent. Bemerkenswert ist die noble Stuckvoute in der südwestlichen Stubenkammer im Obergeschoss. Zusammen mit den alten Innentüren, die aus der Zeit um 1850 stammen dürften, der traditionellen Holztreppe und den malerischen Kachelöfen unterstreicht sie das historische Ambiente des Hauses.

Per Sanierung zum Einfamilienhaus mit Gewerbenutzung

Starten Sie mit dem alten Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Ortskernlage in die Zukunft! Was immer Sie planen, ob Laden- oder Büronutzung, das ehemalige Bauernhaus wird Sie nicht enttäuschen. Mit ca. 398 m² Wohn-/ Nutzfläche bietet es beste Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten in den eigenen vier Wänden zu verbinden. Die perfekte Kombination von Einfamilien- und Geschäftshaus ist gefunden. Allein von einer Aufteilung in mehrere Wohneinheiten ist aufgrund der Mittelflurerschließung abzusehen.

Eine denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes bringt den gewünschten Erfolg. Hierbei ist die Bausubstanz des Wirtschaftsteils zu prüfen und die Instandsetzung der Dach- und Deckenkonstruktionen anzustreben. Bestehende historische Ausstattung sollte erhalten bleiben und der Grundriss im Wohnteil respektiert werden.

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

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

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie im Zentrum von Prien a. Chiemsee, nur eine Stunde von der Landeshauptstadt München entfernt. An die 10.800 Einwohner – verteilt auf 36 Ortsteile – leben in der größten Seegemeinde am Chiemsee. Das sog. „Bayerische Meer“, das atemberaubende Alpenpanorama, die reizvolle Voralpenlandschaft, die ausgezeichnete Infrastruktur und die gute Erreichbarkeit machen Prien zum attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

Alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie direkt vor Ort. Der beliebte Urlaubsort bietet Ihnen attraktive Einkaufsmöglichkeiten, ein kulinarisches Angebot von traditionellen Schmankerln bis zur Sterneküche und eine erstklassige medizinische Versorgung. Kindergärten und Schulen jedes Bildungszweiges stehen Ihren Kindern direkt vor Ort offen.

Dazu erwartet Sie ein Freizeitangebot, das sich sehen lassen kann. Das Prienavera - Erlebnisbad, der Chiemsee Golf Club Prien, die Kneippanlagen, die Sportplätze, der Klettergarten, die Badeplätze, die Segel-, Ruder- und Kajakclubs direkt am See oder die nahe gelegenen Skigebiete sorgen dafür, dass zu jeder Jahreszeit etwas geboten ist. Lassen Sie sich beim Wandern- oder Radfahren - auf dem Wanderweg rund um den See oder entlang der Prien - von der herrlichen Landschaft begeistern! Oder lernen Sie die hinreißende Herren- und Fraueninsel bei einer Schifffahrt kennen!

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Prien - dank der Nähe zur A8 - garantiert. Rosenheim (ca. 22 km) erreichen Sie in weniger als einer halben Fahrstunde und in einer Stunde kommen Sie in der Landeshauptstadt München (ca. 87 km) an. Auch von Salzburg (ca. 69 km) trennen Sie nur 50 Minuten.

Zudem haben Sie vom Bahnhof Prien - fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen - Anschluss an die Bahnstrecke München - Salzburg, die im Stundentakt von Meridian-Zügen bedient wird. Dazu gibt es am Bahnhof Prien noch ein ganz besonderes Schmankerl. Die historische Chiemsee-Dampfbahn bringt Sie vom Bahnhof direkt zum See.

Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

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.



© (E.d.A.) Bauernhaus mit Ladengeschäften



© (E.d.A.) Traditionelles Wohnhaus



© (E.d.A.) Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!



© (E..d..A.) Anwesen an der Prien



© (BLfD) Stattliches Wohn- und Geschäftshaus



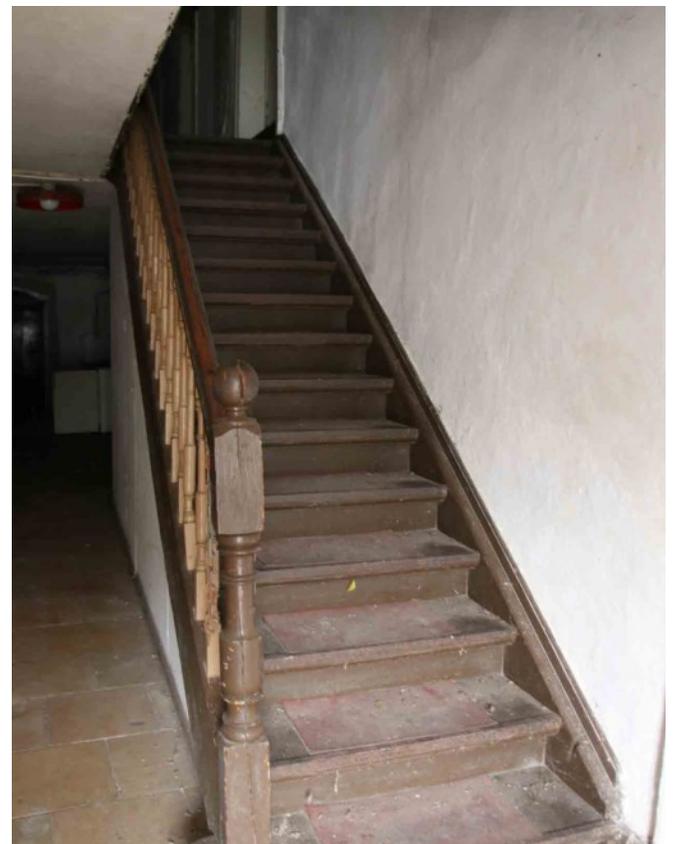
© (E.d.A.) Traditioneller Flur im OG



© (E.d.A.) Bildschöne Eingangstür



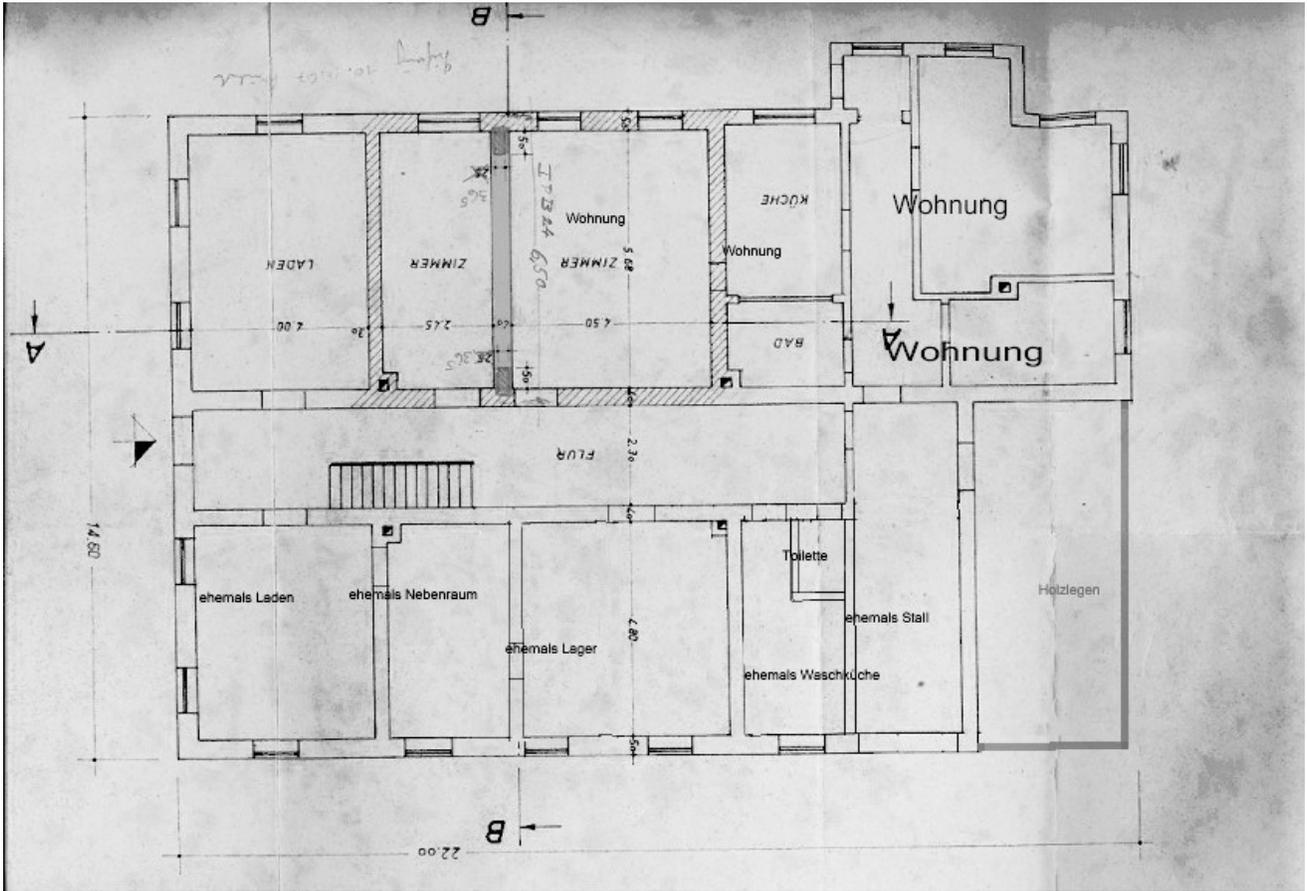
© (E.d.A.) Historischer Wohnraum



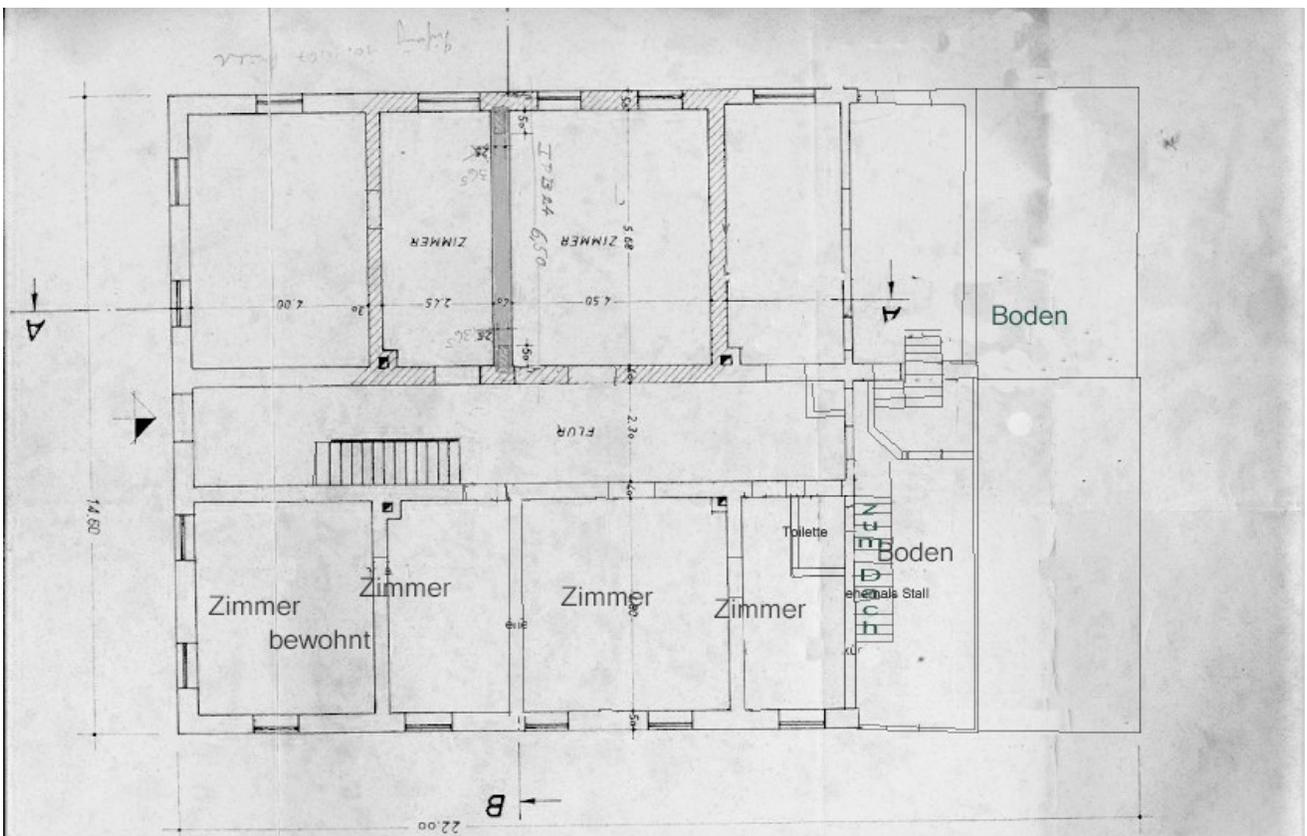
© (E.d.A.) Treppenaufgang ins OG



© (E.d.A.) Wohnraum von „anno dazumal“



© (E.d.A.) Grundriss EG



© (E.d.A.) Grundriss OG