



# Exposé

## Bauernhof

86179 Augsburg - Haunstetten

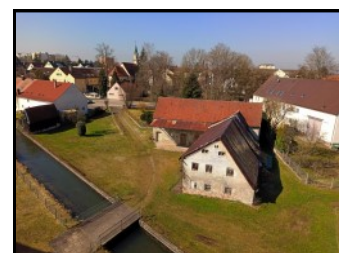


© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:  
Lukas Knapp  
Engel & Völkers Augsburg

Tel.: + 49 (0)821 - 46093330  
Mobil: + 49 (0)176 - 96755513  
E-Mail: [lukas.knapp@engelvoelkers.com](mailto:lukas.knapp@engelvoelkers.com)

## Schluss mit dem Dornröschenschlaf - dieser Bauernhof mit seltenem Staudenhaus startet in die Zukunft!



© Eigentümer des Anwesens

**Kaufpreis: 1.200.000 €**

**Baujahr: 19. Jahrhundert**

**Grundstücksfläche: ca. 1.563 m<sup>2</sup>**

### **Historischer Bauernhof mit seltenem Staudenhaus und quergestellter Scheune**

In Augsburg - Haunstetten befindet sich ein idyllischer Bauernhof mit historischem Flair. Im 1. Drittel des 19. Jahrhunderts wurde er errichtet und ist als sog. „Unteres Klett Anwesen“ bekannt. Der ansprechende Bauernhof beeindruckt durch sein im Augsburger Stadtgebiet äußerst seltenes Staudenhaus mit quergestellter Scheune. Schon wiederholt hat er Malern Modell gestanden und sein vielversprechendes Potential zur Schau gestellt. Nun muss das seit langem leerstehende Staudenhaus aus dem Dornröschenschlaf geweckt werden. Wollen Sie nicht derjenige sein, der es wachküsst?

<b>Das Baudenkmal</b>	Ehem. Bauernhaus - sog. Staudenhaus - mit quergestellter Scheune  Altbau: stark sanierungsbedürftig Wohnraum mit Stuckdecke Dachboden Holzfenster, Sprossenfenster Wasseranschluss Garten Frei
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa Sanierungs-Afa Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

## Historisches Staudenhaus des 19. Jahrhunderts

Mittelpunkt des sog. „Unteren Klett Anwesens“ bildet ein sogenanntes Staudenhaus, das eingeschossig nach Norden und zweigeschossig nach Süden angelegt ist. Seine historischen Spuren reichen bis ins 1. Drittel des 19. Jahrhunderts zurück. Zu dieser Zeit wurde das Bauernhaus mit einhüftigem Giebel und charakteristischem Frackdach errichtet.

Die besondere Bauweise des Bauernhauses zeigt sich auch im Inneren. Sobald Sie es von seiner Traufseite betreten, führt Sie der mittlere, durchgezogene Flez zur Linken in die über Eck beleuchtete Bauernstube, die besonders durch ihre Stuckdecke hervorsticht. Auf die traditionelle Wohnstube folgt die Küche des Hauses, bevor zur Rechten eine Kammer und ein unterkellertes Funktionsraum – die ehemalige Milchammer – folgen. Ein firstparalleler Verbindungsflur führt Sie weiter in den ehemaligen Stallbereich mit zusätzlich angebautem Schweinestall. Auf den Stallbereich folgt die ehemalige Scheuneneinfahrt, an die die querangebaute Scheune anschließt.

Über eine angewinkelte, eingestemmte Wangentreppe des 19. Jahrhunderts geht es weiter ins Obergeschoss. Der Grundriss des Obergeschosses entspricht demjenigen des Erdgeschosses, wobei der Flur hier – bedingt durch die Einhüftigkeit des Daches – nach Norden gekappt ist. Im Wohnteil treffen Sie auf vier unterschiedlich große Zimmer, auf die der ehemalige Heuboden über dem Stall folgt. Die anschließende Scheunenzufahrt ist bis in den Dachbereich offen.

Überall wo Sie hinsehen, ist die Vergangenheit des Bauernhauses präsent. Dafür ist vor allem die historische Ausstattung verantwortlich. Hierbei sind insbesondere die handwerklich meisterhaft gefertigten Feldertüren, die zweiflügeligen Fenster mit ornamentierten Winkelbändern, die historischen Holzdielen sowie die Stuckdecke in der Wohnstube mit Rahmenstuck mit Eckrosetten zu nennen.

## **Angebaute Querscheune mit Ausbaupotential**

Direkt an das historische Staudenhaus schließt sich rechtwinklig eine ebenfalls denkmalgeschützte Scheune an. Diese dürfte zu späterer Zeit ergänzt worden sein und komplementiert die hakenförmige Hofanlage.

Die Scheune ist von der Hofseite zugänglich und überzeugt mit beachtlicher Nutzfläche. Auf zwei Etagen kann auf Wunsch – mit Zustimmung der Behörden – attraktiver Wohnraum entstehen, der moderne Wohnweise mit historischem Charme verbindet.

## **Traumhaft schönes Grundstück**

Ihre zukünftige Hofanlage befindet sich auf einem ca. 1.563 m<sup>2</sup> großen Grundstück direkt am Ufer des Lochbachs und in der Nähe des Siebentischwaldes.

## **Vom historischen Bauernhof zum vielseitig nutzbarem Wunschzu Hause**

Die historische Erscheinung des Bauernhofs trifft voll ins Schwarze. Sein historischer Charme ist überwältigend und sein Nutzungspotential überzeugt auf ganzer Linie. Vielfältige Nutzungsvarianten bieten sich an. Neben einer privaten Wohnnutzung kann z. B. auch an eine freiberufliche Nutzung (Kanzlei / Praxis / Atelier u. a.) gedacht werden.

Der entscheidende Schritt zum Erfolg ist eine denkmalgerechte Sanierung des Bauernhofs. Hierbei sollte der ursprüngliche Grundriss respektiert und die historische Ausstattung erhalten werden. Dazu warten vielversprechende Ausbauoptionen auf Sie. Die angebaute Scheune bietet – in Abstimmung mit den Fachleuten der Denkmalpflege – Möglichkeiten zur Umgestaltung in eindrucksvollen Wohnraum.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie im „Unteren Klett Anwesen“ auf keinen Fall 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.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung der denkmalgeschützten Hofanlage dienen, dürfen Sie mit Steuervorteilen und Fördermitteln rechnen.

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in Haunstetten, einem Stadtteil von Augsburg, nahe des Naherholungsgebiets Siebentischwald. Augsburg ist mit ca. 300.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Bayern. Was Augsburg so besonders macht: Rund ein Viertel der Fläche ist mit Wald bedeckt. Trotz seiner idyllischen Lage liegt Ihr zukünftiges Zuhause zentral, ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und lockt durch die Nähe zur Landeshauptstadt München.

Augsburg mit seiner über 2.000 Jahre alten Geschichte – angefangen von den Römern bis hin zur Textilindustrie – hat viel zu bieten. Das Rathaus, der Goldene Saal und das Maximilianmuseum erzählen Augsburgs Geschichte. Nicht zu vergessen die berühmten Persönlichkeiten wie Bertolt Brecht oder Jakob Fugger, die die Stadt geprägt haben.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, ist in Haunstetten fußläufig zu erreichen. Lebensmittelgeschäfte, Arztpraxen und Spielplätze sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Ihre Kinder können den Kindergarten und die Grundschule in Haunstetten besuchen. Weiterführende Schulen bis zur Universität stehen Ihnen direkt in Augsburg oder in München offen.

Wie immer Sie Ihre Freizeit gestalten wollen, in Augsburg haben Sie die Gelegenheit dazu. Ob sportliche Aktivitäten, kultureller Genuss oder soziales Engagement, hier stehen Ihnen alle Türen offen. Dazu finden Sie Ruhe, Erholung und Entspannung in den zahlreichen Naherholungsgebieten – allem voran dem Siebentischwald – in der näheren Umgebung.

Natürlich haben Sie in Haunstetten eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung per Bus, Bahn oder Pkw. Die nächste Bushaltestelle liegt nur 200 m von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Vom Bahnhof Augsburg Haunstetterstraße haben Sie eine ideale Bahnverbindung nach München. Den Münchner Hauptbahnhof erreichen Sie in nur 38 Minuten. Auch per Pkw trennen Sie – dank der Nähe zur A8 – nur etwa eine Fahrstunde von der Münchner Innenstadt (ca. 65 km) und vom Münchner Flughafen (ca. 84 km).

## **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.) Historischer Bauernhof



© (E.d.A.) Seltenes Staudenhaus



© (E.d.A.) Attraktive Hofanlage des 19. Jahrhunderts



© (E.d.A.) Vielseitig nutzbare Scheune



© (E.d.A.) Beeindruckende Hofstelle in Bachnähe



© (E.d.A.) Eindrucksvoller Bauernhof



© (E.d.A.) Malerischer Madonnenschrein



© (E.d.A.) Staudenhaus mit Frackdach



© (E.d.A.) Reizende Madonna



© (E.d.A.) Herrliche Hofanlage



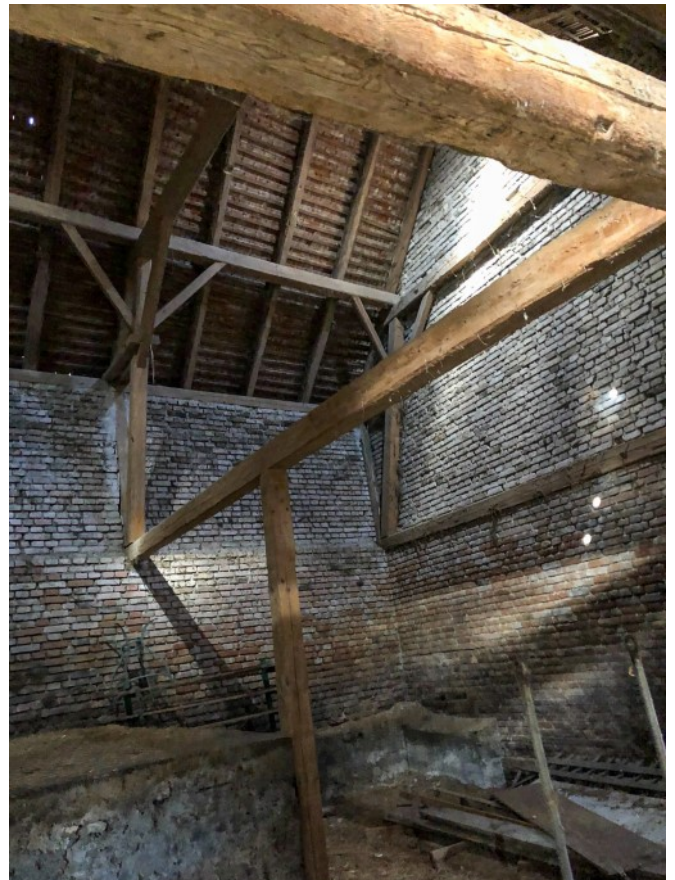
© (E.d.A.) Historische Stube mit Stuckdecke



© (E.d.A.) Dachbereich der Scheune



© (E.d.A.) Sanierungsbedürftiger Wohnraum



© (E.d.A.) Zu Wohnraum ausbaubare Scheune



© (E.d.A.) Zugang zur historischen Scheune