



# Exposé

Gasthaus

94557 Niederalteich



© BLfD

Ansprechpartner:  
Susanne Köhler  
(Eigentümerin des Anwesens)

Mobil: 0151 - 43 24 63 07  
(Montag bis Freitag ab 14:00 Uhr)  
E-Mail: [info@pension-zum-glueck.de](mailto:info@pension-zum-glueck.de)



## Genuss im Radlerparadies - barocker Gasthof mit großem Biergarten in Niederalteich!



© S. Köhler

Kaufpreis: Verschiedene Kaufoptionen

Baujahr: 1703

Wohnfläche: ca. 714 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 400 - 1.000 m<sup>2</sup>

Etagen : 2

### **Der Donau Gasthof Dreher**

Ein traditionelles Gasthaus mit Geschichte! Ein barocker Bau nahe der Klosteranlage von Niederalteich! Ein stattliches Gebäude zum Sanieren und Wohlfühlen! So präsentiert sich der ehemalige Donau Gasthof Dreher in Niederalteich bei Deggendorf. Der denkmalgeschützte Halbwalmdachbau mit Putzgliederung wurde im frühen 18.

Jahrhundert erbaut. Gerne würde er wieder die Besucher der Benediktinerabtei und die Radfahrer auf dem Donauradweg willkommen heißen. Wenn Sie neben dem Kochlöffel noch den Hammer schwingen können, dann hat der Donau Gasthof genau auf Sie gewartet!



## **Das Baudenkmal**

Gasthof

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Teilweise Holzdielen

Holzfenster

Biergarten (kann zusätzlich erworben werden)

Frei

## **Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivbau

## **Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

## **Käuferprovision**

provisionsfrei



## **Imposanter Barockbau mit beachtlichem Potential**

Das beeindruckende Wirtshaus mit Krüppelwalmdach in Ufernähe der Donau kann auf eine jahrhundertelange Gastronomiegeschichte zurückblicken. Im Jahr 1703 wurde es erbaut und empfing bis ins 20. Jahrhundert seine Gäste auf ca. 714 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche.

Die Gäste betraten das mächtige Gebäude von der Traufseite und gelangten vom Wirtshausflur in die ehemals gemütliche Gaststube. Mehrmals wurde der Gastronomiebereich des teilweise unterkellerten Gebäudes umgebaut, der bauzeitliche Grundriss hat sich jedoch bis heute nicht verändert.

Neben dem Gastraum sind im Erdgeschoss eine kleine Küche, die für Gaststätten üblichen Sanitäranlagen und ein zusätzliches Zimmer anzutreffen.

Eine historische Wirtshaustreppe führt weiter ins Obergeschoss. Dort warten der große Wirtshaussaal sowie vier Wohnräume auf ihre neue Nutzung.

Vor allem im Obergeschoss sind noch beträchtliche und bedeutende Teile der originalen barocken Ausstattung des Gasthofs enthalten. Sie treffen dort auf traditionelle Dielenböden, ursprüngliche Rahmen-Füllungstüren, ein Kreuzstockfenster und das mächtige Dachwerk aus der Erbauungszeit. Das Dachgeschoss präsentiert sich als großer durchgehender Raum, der ggf. die Möglichkeit eines behutsamen Ausbaus eröffnet.



## **Per Sanierung zur Wohlfühloase**

Setzen Sie mit dem Donau Gasthaus Dreher Zeichen in Niederalteich!

Das imposante Gasthaus in städtebaulich bedeutsamer Lage bietet beste Möglichkeiten dazu. Nach einer denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes steht der stattliche Bau für eine Gastronomie-, Gewerbe- und / oder Wohnnutzung bereit.

Statische Eingriffe und eine Ertüchtigung der Bausubstanz sind dabei ebenso anzustreben, wie die Sanierung des historischen Dachtragwerks. Zudem sind Schäden am Fundament, welche durch das Hochwasser 2013 entstanden sind, zu beheben. Der dadurch entstandene und anerkannte Hochwasserschaden i.H.v. 690.000,-- € wird zwar durch die Hochwasserhilfe zu 85% gefördert, kann aber laut Landratsamt Deggendorf nicht an den Erwerber weitergegeben werden.

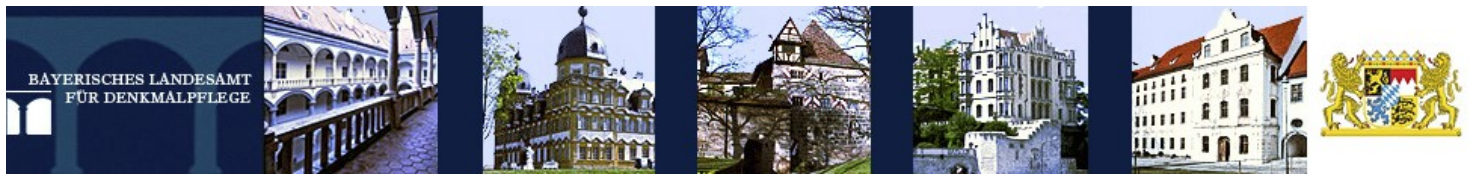
Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Anwesen nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch eine denkmalgerechte energetische Ertüchtigung ist möglich.

## **Attraktiver Biergarten**

Neben dem historischen Wirtshaus befindet sich ein großer Biergarten, der mit ca. 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche beste Möglichkeiten zur Außengastronomie bietet.

Er wurde 2014 in Betrieb genommen und verfügt über barrierefreie Sanitäranlagen, einen Grill und einen Schankraum mit Lager.

Auf Wunsch kann der Biergarten mit Inventar separat oder zusammen mit dem Donau Gasthof erworben werden.



## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Niederalteich nahe Deggendorf am Fuße des Bayerischen Waldes. Die ca. 1.762 Einwohner zählende Gemeinde an der Donau ist durch ihre barocke Benediktinerabtei weit über die Grenzen Bayerns hinaus bekannt. Dazu liegt Niederalteich am Donauradweg zwischen Regensburg und Passau. Hier kommt man gerne her, kehrt gerne ein und möchte am liebsten für immer bleiben.

Niederalteich bietet seinen Einwohnern und Gästen alles, was das Leben angenehm macht. Eine Bäckerei, eine Metzgerei und einen kleinen Supermarkt gibt es ebenso wie mehrere Gaststätten, Pensionen und Ferienwohnungen. Einen Kindergarten, eine private Grundschule und ein Gymnasium finden Sie ebenfalls vor Ort. Weiter Schulen können im nahe gelegenen Hengersberg oder in Deggendorf besucht werden. In Deggendorf sorgen zahlreiche Allgemeinmediziner, Fachärzte und das DONAUISAR Klinikum für eine gute ärztliche Versorgung.

Niederalteich ist der richtige Ort, um die Seele baumeln zu lassen. Tauchen Sie ein in die herrliche Bayerwaldlandschaft und genießen Sie die Natur entlang des Donauradweges, der direkt durch Niederalteich führt! Damit nicht genug. Erkunden Sie die Donau per Schiff, Boot oder Fähre und finden Sie Erholung und Entspannung in den nahe gelegenen Sportanlagen und Thermen des Bayerischen Bäderdreiecks.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Niederalteich dank seiner Lage an der A3 garantiert. Von Hengersberg (ca. 4 km) trennen Sie nur 5 Minuten, von Deggendorf (ca. 15 km) ca. eine Viertelstunde und in etwa einer halben Stunde kommen Sie in Passau (ca. 43 km) an. Für den Weg nach Landshut (ca. 81 km) oder Regensburg (ca. 81 km) müssen Sie etwas weniger als eine Fahrstunde einplanen.



## **Unterschiedliche Kaufoptionen**

Unterschiedliche Kaufoptionen stehen Ihnen beim Erwerb des Donau Gasthofs Dreher offen:

Verkaufspreis für das Gasthaus (separat): 52.000,-- € (Ohne zugehöriges Grundstück und Freiflächen)

Verkaufspreis für den Biergarten (separat): 245.000,-- €

Verkaufspreis für Gasthaus & Biergarten: 290.000,-- €

## **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.

## **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) Der Donau Gasthof Dreher in Niederalteich



© (S. Köhler) Willkommen im Donau Gasthof!



© (S. Köhler) Barocker Gasthof von 1703



© (S. Köhler) Attraktives Gasthaus mit Biergarten



© (S. Köhler) Imposanter Bau mit Halbwalmdach