



Exposé

Hofanlage

84180 Loiching - Weigendorf

Kaufpreis: auf Anfrage



© BLfD

Ansprechpartner:
Christof Wittmann
Gemeinde Loiching

Tel.: 08731 - 31 97 22
E-Mail: christof.wittmann@loiching.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.



© (Gde. Loiching) Historische Hofanlage im Dingolfinger Umland

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.

Wohnen, Wohlfühlen, Zuhause sein - Auf dem Schmidbauerhof in Weigendorf stehen die Zeichen auf Zukunft!



© BLfD / Gde. Loiching

Wohnfläche (Haupthaus): ca. 328 m²

Grundstücksfläche: ca. 3.550 m²

Baujahr (Haupthaus): 1664

Mächtiger Dreiseithof mit Potenzial zur Mehrgenerationen-Anlage mit Vorbildcharakter

Wie kann die Zukunft eines historischen Traditionsbauernhofs nach jahrhunderterlanger landwirtschaftlicher Nutzung aussehen? Wie kann sein Sprung in die Moderne gelingen? Eine Antwort auf diese Fragen gibt Ihnen der Schmidbauerhof in Weigendorf bei Loiching, nahe der BMW-Niederlassung in Dingolfing. Das beeindruckende Wohnstallhaus der ehemals mächtigen Vierseitenanlage ist im Kern bereits im 17. Jahrhundert entstanden, seine Nebengebäude wurden in den darauffolgenden Jahrhunderten ergänzt und allein sein Ostflügel hat die Zeit nicht überdauert. Detaillierte Pläne für seine zukünftige Umnutzung liegen bereits vor. Schon bald kann sich die historische Hofanlage in eine zeitgemäße Mehrgenerationen-Wohnanlage mit insgesamt 14 Wohneinheiten verwandeln. Sie haben es nun in der Hand, die Weichen für den Schmidbauerhof zu stellen und ein Vorzeigeobjekt mit regionalem Vorbildcharakter zu schaffen!

Das Baudenkmal	Ehem. Bauernhof Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig Gewölbekeller 2 Etagen Dachboden Bad mit Wanne Holzfenster Holzdielen Balkon Innenhof Garten Nebengebäude: Scheune, Stallungen, Garage Leerstehend
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp (Haupthaus): Massivhaus mit Blockbau-OG Energieträger: Fernwärme Ofenheizung
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	Provisionsfrei

Historischer Traditionsbauernhof in reizvoller Ortskernlage

Der Schmidbauerhof – direkt gegenüber der Kath. Pfarrkirche St. Leonhard – hat so manche Geschichte zu erzählen. Seit jeher beeindruckt der ehemalige Vierseithof durch seine beachtliche Größe und sein historisches Erscheinungsbild. Mit seinem Wohnstallhaus an der Nordseite, seinem hakenförmig angrenzenden Stadel an der Westseite, seinem großen Stall mit Knechtstube gegenüber dem Wohnhaus sowie seiner ehemaligen Remise an der Ostseite prägte er über Jahrhunderte das Ortsbild seiner Heimatgemeinde. Damals wie heute gruppieren sich die vom 17. - 20. Jahrhundert entstandenen Gebäude um einen großzügigen, teils begrünten Innenhof, welcher von Osten her erschlossen wird. Seit dem Abbruch der Remise im Jahr 2023 zeigt sich die stattliche Hofanlage als offener Dreiseithof, der bis heute nichts von seiner historischen Ausstrahlung und seinen gewaltigen Nutzungspotenzial verloren hat.

Bemerkenswertes Wohnstallhaus an der Nordseite

Das beeindruckende Wohnstallhaus – das Hauptgebäude des Schmidbauerhofs – liegt traufseitig zur Süßbacher Straße und ist das älteste Gebäude der Hofanlage. Laut dendrochronologischer Datierung wurde es im Kern bereits im Jahr 1664 in Blockbauweise errichtet. Im Jahr 1851 kam es zur Versteinerung des Erdgeschosses, so dass sich der zweigeschossige Satteldachbau heute mit massivem Erdgeschoss und zum Teil verputztem und verschaltem Blockbau-Obergeschoss präsentiert. Zur Giebelseite beeindruckt der stattliche Bau durch seinen Giebel-schrot, der wohl noch auf die Erbauungszeit zurückgeht. Gleiches gilt für reizvolle Traufseitlaube im Obergeschoss, die mit ihren gedrechselten Balustern die Blicke auf sich zieht. Umbauten und Erweiterungen am Bauernhaus erfolgten im 18. Jahrhundert sowie um 1900, wobei u. a. ein heute noch zu bestaunender Taubenschlag im Obergeschoss entstand.

Zugänglich ist das zuletzt als Wohnhaus genutzte Bauernhaus von seiner Hofseite. Durch die Eingangstür an der Traufseite gelangen Sie zum großzügigen Flur, der Sie zur ehemaligen Stube, zur Küche, zum Tageslichtbad mit Badewanne sowie zu den weiteren Räumen im Erdgeschoss führt. Ein massiver Treppenabgang bringt Sie in den tonnengewölbten Keller mit kleinem Vorraum, bevor Sie über eine historische Holzterrasse mit einfachem Geländer ins Obergeschoss gelangen. Dort warten zahlreiche Räume zur Rechten und Linken des Flurs auf Sie. Über eine kleine Holzterrasse geht es weiter in den nicht ausgebauten Dachboden, von dem aus der Giebel-schrot an der Ostseite zugänglich ist.

Direkt an den Wohnteil schließt der durch eine Außentür sowie eine Außentreppe zugängliche, nicht denkmalgeschützte Stallbereich an, der zusätzliche Räume im Erd- und Obergeschoss bietet. Auf diesen folgt ein Garagenanbau in Massivbauweise mit Unterkellerung, der wohl vormals zur Unterbringung von Nutzfahrzeugen diente.

Beachtliche Nebengebäude an West- und Südseite

Die Westseite der Hofanlage nimmt ein mächtiger Stadel ein, der auf die Bauphase im 20. Jahrhundert zurückgeht. Er ist nicht in die Denkmalliste nachgetragen und schließt den Hof harmonisch nach Westen hin ab.

Parallel zum Bauernhaus – an der Südseite – liegt das denkmalgeschützte, giebelständig zur Dorfstraße ausgerichtete Stallgebäude der Hofanlage. Der zweigeschossige, verputzte Ziegelbau wurde im Jahr 1907 errichtet. Sein auf Granitsäulen gestütztes, böhmisches Kappengewölbe im Erdgeschoss dürfte ggf. noch auf einen älteren Vorgängerbau zurückgehen. Im östlichen Bereich des nicht unterkellerten Stallgebäudes ist noch heute ein raumgroßer Backofen mit Tonnengewölbe anzutreffen. Sein Obergeschoss wurde vormals als Tenne genutzt. Zudem ist dort – über dem Backofen – die ehemalige Knechtekammer zu finden. Der Zugang zu dieser Wohnung und zur anschließenden Tenne erfolgt über eine außenliegende Holzterasse. Nach Westen rundet ein kleinerer, erdgeschossiger, nicht denkmalgeschützter Stall mit Holzbalkendecke das beachtliche Nebengebäude ab.

Nach Osten hin machte vormals die im Jahr 1924 entstandene Remise den Vierseithof komplett. Der ehemals zweigeschossige, verputzte Ziegelbau mit Satteldach wurde 2023 abgebrochen und öffnet den heutigen Dreiseithof zur Straße hin.

Per Sanierung zur zukunftsorientierten Wohnanlage

Der Schmidbauerhof kann in eine vielversprechende Zukunft blicken. Schon bald kann er sich in eine moderne Wohnanlage mit regionalem Vorzeigecharakter verwandeln. Eine Baugenehmigung für den Ausbau des Bauernhofs in eine Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten liegt bereits vor. Mit der Umnutzung der Hofanlage besteht von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege generell Einverständnis. Details in der Ausführung sind jedoch vorab mit den zuständigen Behörden abzuklären.

Im ehemaligen Bauernhaus kann im Erdgeschoss eine Wohnung basierend auf dem historischen Grundriss aus dem Jahr 1851 entstehen. Zudem kann das Erdgeschoss Platz für zwei Gemeinschaftsräume bieten, welche allen Bewohnern offenstehen. Im Obergeschoss wartet die bestehende Wohnung mit Zugang zur Traufseitlaube auf ihre Instandsetzung. Eine dritte Wohnung kann durch Ausbau des Dachgeschosses geschaffen werden, wobei die Dachkonstruktion sowie der Kniestock in Blockbauweise erhalten bleiben sollten.

Zwei weitere Wohnungen sind im direkt anschließenden Anbau geplant. Während die erste Wohnung im Erdgeschoss entstehen soll, ist in Ober- und Dachgeschoss eine Maisonettewohnung vorgesehen.

Zwei weitere Wohnungen können im Erd- und Obergeschoss des langgestreckten Stadels errichtet werden.

Das denkmalgeschützte Stallgebäude bietet zusätzlich Platz für zwei Wohnungen im Erdgeschoss. Durch das zu erhaltende Gewölbe werden diese Garant für eine besondere Wohnatmosphäre sein. Im anschließenden Obergeschoss sind insgesamt vier Wohneinheiten geplant und auch der nicht denkmalgeschützte Stallanbau bietet Platz für eine weitere Wohneinheit.

Wie immer die Zukunft der mächtigen Hofanlage aussehen wird, eine Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei soll der historische Grundriss respektiert werden und noch vorhandene historische Ausstattung – wie etwa das Gewölbe im Stallgebäude, die Treppen sowie die Holzbalkendecken im Wohnstallhaus etc. – weiter erhalten bleiben. Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie jedoch 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.

Lagebeschreibung

Den zum Verkauf stehenden Bauernhof finden Sie in Weigendorf, nahe Loiching, im Landkreis Dingolfing - Landau. Rund 1.100 Einwohner leben in dem kleinen Pfarrdorf südlich der Isar. Die Schönheit der Flusslandschaft entlang der Isar und die Nähe zu den umliegenden Zentren machen das Leben im Dingolfinger Umland so angenehm. Für alle, die sich nach einem Leben in ländlicher Idylle sehnen und zugleich auf die ausgezeichnete Erreichbarkeit des BMW-Standpunkts in Dingolfing sowie der Landeshauptstadt München nicht verzichten möchten, ist Weigendorf der ideale Wohnort.

Alles was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist in Weigendorf sowie in der näheren Umgebung erhältlich. Ob die Metzgerei in Weigendorf, die Supermärkte in Loiching oder die zahlreichen Restaurants im nahegelegenen Dingolfing, sie alle sorgen dafür, dass man in Weigendorf nichts vermisst. Die Kinder im Ort können den Kindergarten oder die Grundschule in Loiching besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen in Dingolfing oder Landau a. d. Isar offen. Selbstverständlich ist auch für eine gute ärztliche Versorgung durch einen Allgemeinmediziner in Loiching sowie Fachärzte und das Donauisar Klinikum in Dingolfing gesorgt.

In Weigendorf werden Entspannung und Erholung in herrlicher Natur großgeschrieben. Durch die Renaturierung der Isar lässt sich die Schönheit der Flusslandschaft mit ihren Auwäldern und Auwiesen nahezu vor der eigenen Haustür genießen. Der Isar-Radweg zwischen Loiching und Niederviehbach lädt zu einer Radtour ein und auch der Weiher im Loichingermoos ist einen Ausflug wert. Wer direkt ins kühle Nass eintauchen möchte, dem bietet sich im Weigendorfer Freibad die Gelegenheit. Wer dazu noch in netter Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen die knapp 50 Loichinger Vereine herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Weigendorf garantiert. Nur 7 Minuten trennen den Ort von Loiching an der Isar (ca. 6 km) und in nur 10 Minuten kommt man in Dingolfing (ca. 7 km) an. Für die Strecke nach Wörth a. d. Isar (ca. 10 km) braucht man weniger als eine Viertelstunde. Landshut (ca. 29 km) und Landau a. d. Isar (ca. 30 km) erreicht man in einer halben Stunde und selbst in Straubing (ca. 49 km) oder Deggendorf (ca. 54 km) kommt man in rund 45 Minuten an. Für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 100 km) sind allein 70 Minuten einzuplanen.



© (BLfD) Beeindruckendes Wohnstallhaus mit historischem Giebelschrot



© (Gde. Loiching) Beachtliches Bauernhaus mit denkmalgeschütztem Wohnteil



© (Gde. Loiching) Großzügiger Flur im Bauernhaus



© (Gde. Loiching) Ehemalige Bauernstube im EG



© (Gde. Loiching) Frühere Küche



© (Gde. Loiching) Historischer Flurbereich im OG



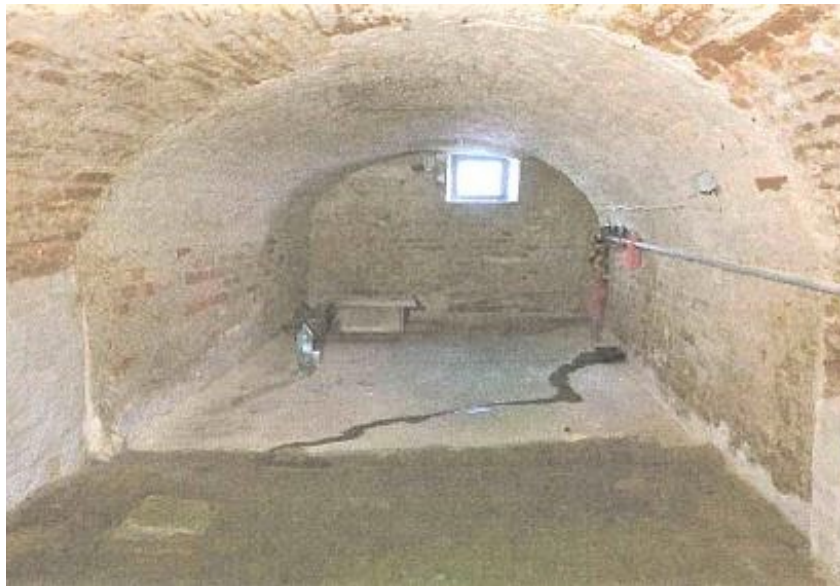
© (Gde. Loiching) Vielseitig nutzbarer Wohnraum im OG



© (Gde. Loiching) Neugestaltbarer Wohnraum



© (Gde. Loiching) Dachboden des Bauernhauses



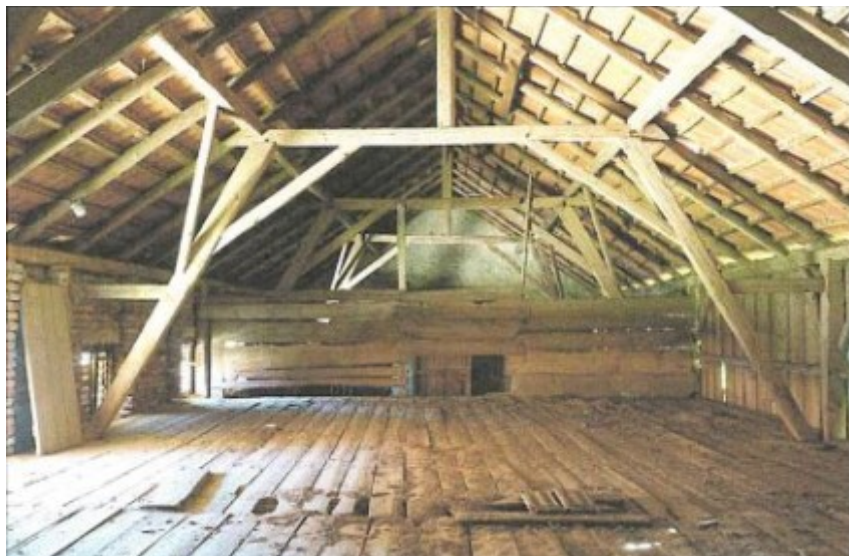
© (Gde. Loiching) Historischer Gewölbekeller



© (Gde. Loiching) Angrenzender Kleintier- und Kälberstall



© (Gde. Loiching) Zimmer oberhalb des Stalls



© (Gde. Loiching) Dachboden über dem Stallgebäude



© (Gde. Loiching) Innenbereich des Stadels



© (Gde. Loiching) Mächtiger Stadel an der Westseite



© (Gde. Loiching) Historisches Stallgebäude



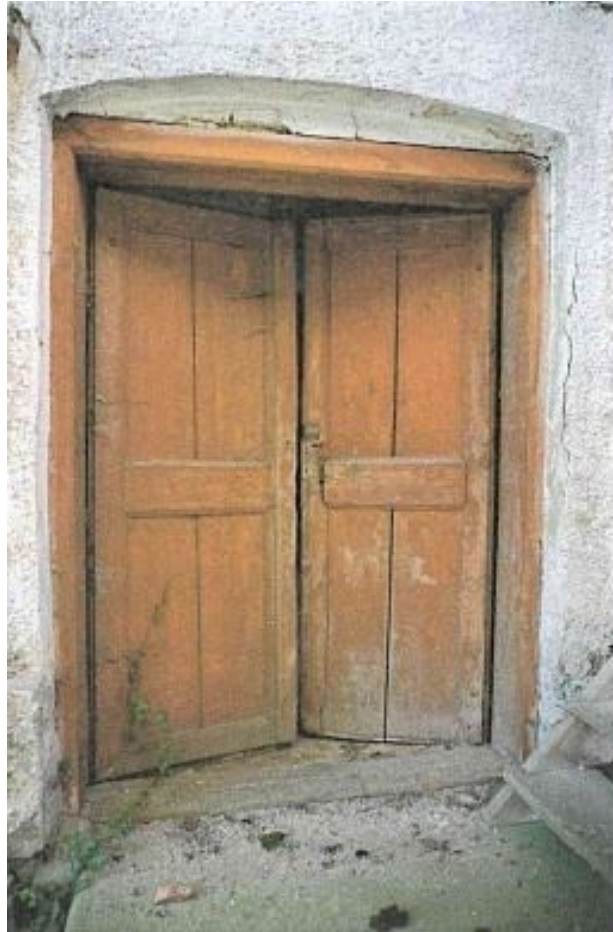
© (Gde. Loiching) Langgestreckter Stall des frühen 20. Jh.



© (Gde. Loiching) Stallgebäude von der Südwestseite



© (Gde. Loiching) Historisches Stallfenster



© (Gde. Loiching) Zugang zum Stallgebäude



© (Gde. Loiching) Böhmisches Kappengewölbe im Stall



© (Gde. Loiching) Gewölbe auf Granitsäulen gestützt



© (Gde. Loiching) Beachtliche Tenne