



Exposé

Bauernhof

94078 Freyung - Aigenstadl

Kaufpreis: 310.000 €



© W. Bogner

Ansprechpartnerin:
Elfriede Kreipl
Eigentümerin des Anwesens

Tel.: 08551 - 47 41
E-Mail: bogner.willi@t-online.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.

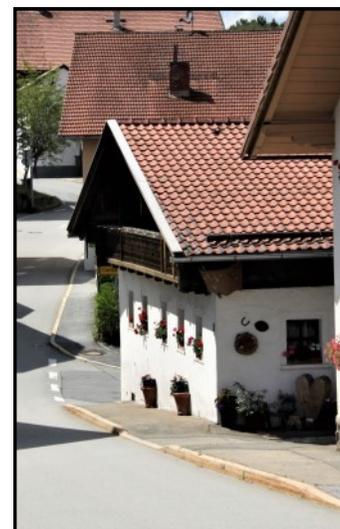


© (W. Bogner) Landwirtschaftliches Anwesen mit Waldlerhaus und Stadel

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.

A Sacherl im Bayerischen Wald - Ein Waldler-Bauernhof der Herzen höherschlagen lässt!



© Karl-Heinz Paulus / BLfD

Wohnfläche: ca. 245 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.266 m²

Baujahr: 18. Jahrhundert

Traditioneller Bauernhof mit historischem Waldlerhaus im Bayerischen Wald

Dahoam auf einem Waldlerhof im Bayerischen Wald! In einem Waldlerhaus von „anno dazumal“! Diesen Wunsch können Sie sich in dem kleinen Ort Aigenstadt nahe der niederbayerischen Kleinstadt Freyung im Dreiländereck zwischen Bayern, Österreich und Tschechien erfüllen. Bereits im frühen 18. Jahrhundert wurde das regionaltypische Bauernhaus mit massivem Erdgeschoss und Blockbau-Giebel errichtet. Sein ansprechender Giebelschrot mit Balustergeländer und Giebelbrettern zieht nicht zuletzt durch seinen üppigen Blumenschmuck im Sommer die Blicke auf sich. Doch nicht nur von außen ist das Waldlerhaus ein Hingucker, auch im Inneren fehlt es nicht an typisch bayerischer Gemütlichkeit. Wenn Sie auf diesem ländlichen Anwesen – mit zusätzlichem Stadel, Garage und großem Garten mit alten Obstbäumen – Ihr Glück finden wollen, sollten Sie sich auf den Weg in den Bayerischen Wald machen!

Das Baudenkmal

Waldlerhaus

Zustand: Altbau, gepflegt

Teilweise unterkellert

2 Etagen

7 Zimmer

Dachboden ausgebaut

Bad mit Dusche / Wanne

Holzfenster, Sprossenfenster

Holzdielen, Parkettboden

Balkon

Nicht denkmalgeschützte Nebengebäude: Scheune, Garage

Frei werdend

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Blockbau-Kniestock und Giebel

Energieträger: Öl, Holz

Zentralheizung, Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Traditionelles Waldlerhaus des frühen 18. Jahrhunderts

Das historische Bauernhaus des beginnenden 18. Jahrhunderts stellt geradezu einen Prototyp eines Waldlerhauses dar für die Zeit, in der die Massivbauweise die einst traditionelle Blockbauweise ablöste. Das Erdgeschoss des eingeschossigen Flachsatteldachbaus wurde aus Bruchsteinmauerwerk errichtet. Darauf ist ein Kniestock sowie ein Giebel mit Balusterschrot in Blockbauweise aufgesetzt.

Zugänglich ist das ansprechende Waldlerhaus von seiner Traufseite. Die Eingangstür führt Sie zum Hausflur, von dem sich die Wohnräume erschließen. Zur Linken treffen Sie auf die große Wohnküche, in der noch heute ein Holzofen steht. Auf diese folgt ein Wohnzimmer, bevor Sie zur Rechten auf das Badezimmer sowie ein Schlafzimmer stoßen.

Eine mit Tür versehene Holztreppe aus jüngerer Zeit führt Sie in den Keller des Hauses. Dieser teilt sich in einen traditionellen Keller mit Außenzugang sowie einen Erdkeller.

Über die Holztreppe geht es weiter ins ausgebaute Dachgeschoss. Dort treffen Sie zur Giebelseite auf ein großes Wohnzimmer, das Zugang zum Giebelschrot bietet. Zudem stehen ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Gästezimmer im Dachgeschoss zur Verfügung. Des Weiteren besteht noch Platz, um ein zusätzliches Badezimmer einzurichten.

Attraktives Grundstück in reizvoller Ortskernlage

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 1.266 m² großen Grundstück.

Neben dem historischen Waldlerhaus gehören ein nicht denkmalgeschützter Stadel sowie eine Garage zu dem kleinen Bauernhof, der ehemals landwirtschaftlich genutzt wurde.

Dazu bietet der langgestreckte Garten mit altem Obstbaumbestand alles, um sich auf Ihrem neuen Anwesen rundum wohlfühlen.

Lagebeschreibung

Ihre zukünftige Hofanlage finden Sie in Aigenstadl, einem kleinen Ortsteil der Stadt Freyung im Naturpark Bayerischer Wald. Rund 150 Einwohner leben in dem idyllisch gelegenen Kirchdorf nahe der Kreisstadt Freyung unweit der Grenze zu Tschechien und Österreich. Hier lässt sich die Schönheit der beeindruckenden Mittelgebirgslandschaft mit ihren beliebten Wander-, Wellness- und Freizeitangeboten an jedem Tag genießen. Dazu liegen die umliegenden Städte – darunter die Drei-Flüsse-Stadt Passau – in angenehmer Entfernung.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie im nur 5 km entfernten Freyung. Die rund 7.300 Einwohner zählende Kleinstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und Apotheken. Ihre Kinder können die Kindergärten, die Grund- und Mittelschule sowie weiterführende Schulen in der Stadt besuchen. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche ansässige Allgemeinärzte, das Facharztzentrum Am Goldenen Steig und ein Krankenhaus gewährleistet.

Jedes Jahr zieht es eine Vielzahl von Urlaubern an Ihren neuen Wohnort. Sie wollen die vielfältige Natur des Bayerischen Waldes auf Wander- und Radtouren erkunden, in die einzigartige Waldlandschaft eintauchen und die Sehenswürdigkeiten der Region entdecken. All dies liegt für Sie in Zukunft nur einen Katzensprung entfernt. Die Wildbachklamm Buchberger Leite – eine der schönsten Schluchten des Bayerwalds – liegt in unmittelbarer Nähe und auch der Lusen mit seiner berühmten Himmelsleiter ist auf kurzem Wege erreichbar. Im Winter ist Skivergnügen im nur 10 Minuten entfernten Skigebiet Freyung - Geyersberg schon bald ein Muss. Wer sich dazu in angenehmer Gesellschaft weiter sportlich, kulturell oder sozial engagieren möchte, den heißen die zahlreichen Vereine in Freyung herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur 7 Minuten trennen Sie von Freyung (ca. 5 km) und in etwa einer Viertelstunde kommen Sie in Grafenau (ca. 15 km) oder Waldkirchen (ca. 17 km) an. Die Stadt Passau (ca. 35 km) erreichen Sie in etwa einer halben Stunde Fahrzeit. Für den Weg nach Deggendorf (ca. 70 km), Plattling (ca. 73 km) oder ins Rottaler Bäderdreieck müssen Sie etwas weniger als eine Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Aigenstadl gut angebunden. Mehrmals am Tag bestehen Busverbindungen nach Freyung (ca. 15 Minuten Fahrzeit) und auch ein spezielles Fahrdienstangebot ist in Planung. Die Stadt Freyung liegt zudem an der Ilztalbahn, die zwischen Mai und Oktober Fahrten von Freyung nach Passau anbietet.



© (W. Bogner) Uriges Waldlerhaus des frühen 18. Jahrhunderts



© (K.-H. Paulus) Malerisches Bauernhaus in hinreißendem Giebelschrot



© (K.-H. Paulus) Historisches Schmuckstück in reizvoller Ortskernlage



© (BLfD) Traditionelles Waldlerhaus mit angrenzenden Nebengebäuden



© (W. Bogner) Langgestreckte Hofanlage mit Bauernhaus, Garage und Stadel



© (W. Bogner) Behagliche Bauernstube mit Küche und Essbereich



© (W. Bogner) Moderne Einbauküche mit Holzofen



© (W. Bogner) Gemütliches Wohnzimmer im EG



© (W. Bogner) Großzügiges Schlafzimmer im EG



© (W. Bogner) Treppe ins ausgebaute DG



© (W. Bogner) Flurbereich im DG



© (W. Bogner) Jugendzimmer im DG



© (W. Bogner) Schlafzimmer im DG



© (W. Bogner) Gästezimmer im DG