



Exposé der Denkmal-Börse

Wohn- und Geschäftshaus

94157 Perlesreut

Kaufpreis: 241.000 €



Foto: R. Resch

Ansprechpartner:
Richard Resch
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0151 – 70 65 15 40
Mail: resch-r@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.



Foto. R. Resch

Dahoam im Bayerwald – Das ideale Zuhause zwischen Ilz und Ohe!



Fotos: R. Resch

Wohnfläche: ca. 308 m²

Grundstücksfläche: 1.252 m²

Baujahr: 1877/78

Ensemblegeschütztes Wohn- und Geschäftshaus im Bayerischen Wald

Inmitten der atemberaubenden Naturlandschaft des Bayerischen Waldes! Zwischen den romantischen Flusstälern von Ilz und Ohe! In der Marktgemeinde Perlesreut – nahe der Städte Freyung und Grafenau – erwartet Sie die Möglichkeit, Altes zu bewahren und Großes zu schaffen! In bester Marktplatzlage treffen Sie auf ein historisches Wohn- und Geschäftshaus, das in seiner heutigen Form wohl um 1877/78 entstanden sein dürfte. Der zweigeschossige Massivbau mit flachem Satteldach, erhöhtem Giebel und zusätzlichen Anbauten bietet nicht nur ein Ladengeschäft, sondern überzeugt durch seine beachtliche Wohnfläche in Erd- und Obergeschoss. Da dieser – ebenso wie der anschließende Stadel – allein unter Ensembleschutz steht, eröffnen sich nach denkmalgerechter Sanierung vielfältige Um- und Ausbaumöglichkeiten. Neben einer erneuten gewerblichen Nutzung steht die Errichtung von mehreren Wohneinheiten in Wohnhaus und Stadel im Raum. Wenn Sie das gewaltige Nutzungspotenzial dieser herrlichen Immobilie mit großzügigem Gartengrundstück nutzen möchten, sollten Sie zugreifen!

Die Immobilie

Wohn- und Geschäftshaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert: Teil-Gewölbekeller

2 Etagen

ca. 14 Zimmer

Dachboden

Einbauküche

Bad mit Wanne / Dusche

Kunststofffenster, Holzfenster

Kunststoffböden, Holzdielen

“

Dachterrasse

Nebengebäude: Stadel

Garten

Fernblick ins Tal

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal
nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Elektro

Elektroheizung, Speicheröfen

Förderung

Denkmalschutz-AfA

Sanierungs-AfA (Städtebauförderung)

Förderung der Regierung von Nieder-
bayern mit Darlehen und Zuschüssen

KfW-Energieeffizienz-Förderung (Dar-
lehen und Zuschüsse)

Bundesförderung für energieeffiziente
Gebäude

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historisches Wohn- und Geschäftshaus in bester Innerortslage

Am Marktplatz von Perlesreut – im denkmalgeschützten Ortskernensemble – treffen Sie auf ein Wohn- und Geschäftshaus, das so manche Geschichte zu erzählen hat. Auch wenn nicht bekannt ist, wann das Gebäude entstanden ist, so ist es doch bereits auf Marktplatzaufnahmen des 18. und 19. Jahrhunderts zu sehen. Selbst seine Eigentümer sind ab Mitte des 19. Jahrhunderts überliefert.

In seiner heutigen Form dürfte das traufseitig zur Straße orientierte Gebäude jedoch erst nach dem Marktbrand von 1874 entstanden sein. Seit ca. 1877/78 präsentiert es sich als zweigeschossiger Massivbau mit flachem Satteldach, erhöhtem Giebel und ostseitigem Anbau. Während der Keller womöglich noch auf einen Vorgängerbau zurückgeht, wurden die rückwärtigen Anbauten zu späterer Zeit ergänzt, was im Inneren durch ein unterschiedliches Fußbodenniveau erkennbar ist. Ein großer in Holzbauweise entstandener Stadel, der zuletzt als Lager genutzt wurde, schließt an das historische Gebäude an.

Durch seine Geschichte, seine Form und seine prominente Innerortslage prägt das Anwesen das Ortskernensemble der Marktgemeinde. Dieses steht allein unter Ensembleschutz. Dies bedeutet, dass Sie im Inneren weitreichende Handlungsfreiheiten haben, soweit das bedeutende Denkmalensemble von Perlesreut – einem der kleinsten, jedoch bedeutsamsten Märkte des Bayerischen Waldes – bewahrt bleibt.

Zugänglich ist der stattliche Massivbau von seiner Traufseite. Seine mittig angebrachte Eingangstür führt Sie zur Linken in ein ca. 50 m² großes Ladengeschäft mit nachträglich angebrachtem Schaufenster, das zuletzt als Schuhgeschäft diente. Diesem schließen sich ein weiteres Zimmer, sowie ein WC an. Zur Rechten treffen Sie auf eine Wohnung mit ca. 37 m² großem Wohnzimmer zur Straßenseite, zwei weiteren Wohnräumen, Küche und Bad. Drei zusätzliche Zimmer folgen im hinteren Bereich. Die Wohn-/ Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 193 m².

Vom mittig angebrachten Flur gelangen Sie in den ca. 80 m² großen Keller (zum Teil Gewölbekeller) des teilunterkellerten Hauses, bevor eine Betontreppe jüngerer Datums Sie ins Obergeschoss führt.

Im Obergeschoss wartet derzeit eine weitere Wohnung mit zwei Wohnräumen zur Straßenseite, einer Küche, einem Schlafzimmer, Bad, WC und einer überdachten Terrasse auf Sie. Die Wohnfläche im Obergeschoss liegt bei ca. 115 m².

Das anschließende Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum.

Weitere 150 m² Nutzfläche stehen im anschließenden Stadel in Holzbauweise zur Verfügung, der zuletzt als Lagerraum Verwendung fand.

Auch ein Teilverkauf des Grundstücks – mit einem Grundstücksanteil ca. 150 m² - ist möglich.

Per Sanierung zum innerstädtischen Vorzeigeanwesen

Zeigen Sie dem historische Wohn- und Geschäftshaus den Weg in die Zukunft!

Das Potenzial des alleine ensemblesgeschützten Anwesens ist Ihnen dabei gewiss. Unter Beibehaltung des äußeren Erscheinungsbildes stehen Ihnen zahllose Möglichkeiten der Neunutzung offen. Hierbei kann auf weitreichende Um- und Ausbauten im Inneren – mit Anpassung der Wohnräume an aktuelle Standards – gedacht werden. Da das Gebäude bauphysikalische und statische Mängel aufweist, wird hierfür die Durchführung einer statisch-konstruktiven Untersuchung sowie die Erstellung eines Nutzungs- und Instandsetzungskonzepts empfohlen.

Aufgrund der Lage des Anwesens – in unmittelbarer Nähe zu zentralen Lebensmittelgeschäften – bietet sich eine erneute gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss an. Aber auch eine zukünftige Wohnnutzung klingt vielversprechend. So könnten mehrere Wohneinheiten in Wohnhaus und Stadel entstehen.

Förderung

Die Immobilie (Haupthaus und Stadel) liegt im Baudenkmal Ortskernensemble Perlesreut sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Das Haupthaus und der Stadel stehen unter Ensembleschutz. Bei Instandsetzung kommen neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG in Betracht. Es gilt jedoch die Einschränkung, dass etwaige Mittel nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG von vornherein nur für solche Instandsetzungsmaßnahmen denkbar sind, die das äußere Erscheinungsbild des Ensembles betreffen (ggf. also z. B. Fassaden, Dächer, Giebel oder Fenster).

Zudem können ggf. Fördermittel der Regierung von Oberbayern sowie der KfW-Energieeffizienz-Förderung in Form von Darlehen und Zuschüssen sowie Mittel der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude beantragt werden.

Lagebeschreibung

Die zum Verkauf stehende Immobilie wartet im Zentrum der niederbayerischen Marktgemeinde Perlesreut im Bayerischen Wald auf Sie. Zwischen den romantischen Flusstälern der Ilz und der Ohe ist der ca. 2.860 Einwohner zählende Erholungsort zu finden. Inmitten reizvoller Natur treffen Tradition und Moderne aufeinander und schaffen das passende Ambiente, um Entspannung für Geist und Seele zu finden. Dafür wird Perlesreut von den Einheimischen geschätzt und erfreut sich bei Urlaubern großer Beliebtheit.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Perlesreut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – ein Supermarkt und eine Bäckerei – sind in unmittelbarer Nachbarschaft zu Ihrem neuen Anwesen anzutreffen. Auch die Gasthäuser der Gemeinde sind fußläufig zu erreichen und bieten Gemütlichkeit und bayerische Gastlichkeit. Ihre Kinder können den Kindergarten und die Grund- und Mittelschule direkt im Ort besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen in Freyung und Grafenau offen. Auch an einer guten medizinischen Versorgung fehlt es durch einen ortsansässigen Allgemeinmediziner, einer Tierärztin und dem Gesundheitspark Perlesreut nicht.

Dazu bietet Perlesreut alles, um Erholung und Entspannung vom Alltag zu finden. Auf Wanderungen rund um den Ort, im Ilztal oder entlang der Ohe können Sie die Schönheit der Gegend erleben, die man auch Bayerisch Kanada nennt. Wer dabei Geschichte hautnah erleben möchte, kann sich auf die Spuren der ehemaligen Goldwäscher begeben und ein unvergessliches Erlebnis ist ihm gewiss. Natürlich können Sie auch sportlich – allem voran bei Kanutouren auf der Ilz – aktiv werden. Zudem wird Fitness im Gesundheitspark des Ortes großgeschrieben. Mit anderen Worten: Langeweile ist in Perlesreut ein Fremdwort!

Hervorragende Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen in Ihrem neuen Heimatort garantiert. Die nächste Anschlussstelle zur A3 liegt im ca. 25 km entfernten Aicha im Wald. Von den Städten Grafenau (ca. 11 km) und Freyung (ca. 13 km) trennt Sie nur eine Viertelstunde und bereits in 20 Minuten kommen Sie in Waldkirchen (ca. 16 km) an. Selbst von Passau (ca. 33 km) sind Sie nur eine halbe Stunde entfernt. Für den Weg nach Deggendorf (ca. 59 km) und Plattling (ca. 63 km) müssen Sie nur rund 45 Minuten einplanen.

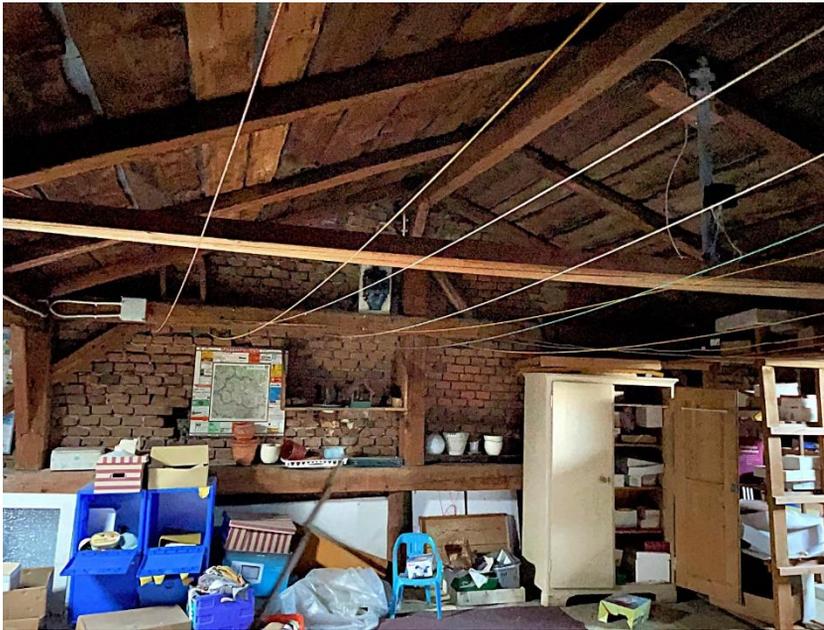
Auch an den ÖPNV ist Perlesreut gut angebunden. Es bestehen regelmäßige Busverbindungen vom Busbahnhof in Perlesreut nach Freyung. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Grafenau mit Anschluss an die Waldbahn, einer der schönsten Bahnstrecken durch Bayrisch Kanada.



Denkmalimpressionen

Fotos: R. Resch





Dachboden



Stadel

Blick auf das Ortskernensemble





Blick ins Tal um Perlesrent

