

Objektnummer: 44230102-099954

***Vierseithof/Baudenkmal* in toller Aussichtslage - Nähe Tittling**

94104 Gneisting



Luftbild

Kaufpreis: 259.000 €

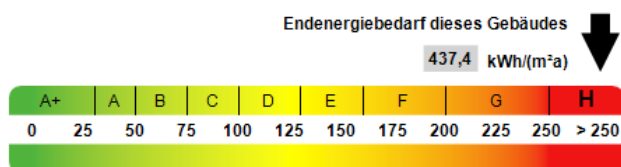
Wohnfläche: ca. 243 m²

Zimmer: 7

Ein Angebot von Deutsche Bank Immobilien GmbH

Auf einen Blick

Objektart	Ein-/Zweifamilienhaus	Dach	nicht ausgebaut
Objekttyp	Resthof	Dachform	Satteldach
Grundstücksfläche	ca. 3.409 m ²	Dachdeckung	Dachpfannen/-ziegel
Bauart	Massivbau	Unterkellerung	nicht unterkellert
Zimmer	7	Fenstertyp	Holz/Einfachglas
Badezimmer	1	Hauptenergieträger	Holz
Wohnfläche	ca. 243 m ²	Erschließung	teilerschlossen
		Derzeitige Nutzung	frei
		Verfügbar ab	Sofort
		Kaufpreis	259.000 €
		Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.



Energieangaben:

Energieausweis: bedarfsorientiert

Bj. lt. Energieausweis: Ca. 1825

Endenergiebedarf: 437,40 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: H



Außenansicht

Objektinformationen

Objektadresse

Gneisting 4, 94104 Tittling, Gneisting

Objektbeschreibung

Wow....., das ist der erste Gedanke, wenn man die Gebäude dieser authentischen, denkmalgeschützten Hofstelle betritt. Natürlich bedarf es Kreativität, Vision, Tatkraft und finanzieller Mittel um hieraus ein Juwel zu zaubern, aber die Grundlage für ein individuelles, großzügiges und einzigartiges Bauernhaus ist bereits gegeben.

Dieser nahezu im Urzustand befindliche 4-Seit-Hof befindet sich in einem kleinen Dörfchen in der Gemeinde Tittling, zwischen Grafenau und Passau. Das sanierungsbedürftige Objekt besteht aus einem Wohnhaus, Garagengebäude, Stallung, Nebengebäuden, Hofraum und einer großen Scheune. Da nie eine richtige Sanierung durchgeführt wurde, sind noch Böden, Decken, Türen, alte Balken, Steinwände und Gewölbe erhalten.

Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in, „Gewölbefletz“ (Eingangsbereich), drei große Räume (in der Küche steht noch der alte Holzofen), ein Badezimmer, WC, Speis und Technikraum. Über die großzügige Treppe gelangt man in das Obergeschoss mit vier hellen und hohen Schlafzimmern. Das Dachgeschoss wäre ggf. ausbaufähig und ergäbe ein herrliches Studio. Keine Heizung vorhanden.

Erschließung:

3-Kammer-Klärgrube muss gebaut werden

Wasserleitung liegt am Haus, Anschluss muss über die Dorfgemeinschaft erfolgen (Kosten ca. 20.000,00 €)

Strom und Telefon vorhanden

Besonderheit:

Nutzanteile an vier gemeindlichen Waldflächen

1/3 (2190 qm) Miteigentumsanteil an einer Waldfläche

Optional kann noch etwas mehr Grundstücksfläche dazu erworben werden.

Ausstattung im Überblick

Bei einer Besichtigung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde festgestellt, dass die Gebäude eine Geschlossenheit des historischen Bestandes, und demnach ein einheitliches, authentisches Bild der Vergangenheit widerspiegelt. Außerdem sind viele typische Merkmale (z.B. Bauweise, Materialien, Gestaltung) noch erhalten, was eine hohe Überlieferungsichte bedeutet.

Fazit: Das Objekt erfüllt die Voraussetzungen eines Baudenkmals und wird daher in die Denkmalliste aufgenommen.

Der Kauf eines Baudenkmals bringt – neben gewissen Auflagen – auch attraktive Vorteile, insbesondere steuerliche. Hier sind die wichtigsten

Vorteile beim Kauf eines Baudenkmals:

1. Steuerliche Vorteile (Abschreibungen)

Der größte Vorteil!

Für Kapitalanleger (Vermietung):

Sanierungskosten können über 12 Jahre abgeschrieben werden:

8 Jahre lang je 9 %,

4 Jahre lang je 7 % der Sanierungskosten.

Die Abschreibung der Gebäudeanschaffungskosten ist über die Denkmaleigenschaft nicht möglich.

Für Eigennutzer (Selbstbewohner):

Können Sanierungskosten über 10 Jahre mit je 9 % jährlich abschreiben.

Das ist besonders interessant, weil Eigennutzer sonst keine Steuervorteile durch Abschreibungen haben.

Wichtig: Diese steuerlichen Vorteile gelten nur für denkmalgerechte Sanierungen und müssen vorher mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt sein.

2. Historisches Flair & Charakter

Ein Denkmal bietet einzigartige Architektur, oft mit besonderem Charme, Geschichte und kultureller Bedeutung.

In begehrten Lagen (Altstädte, historische Stadtkerne) haben Denkmäler oft eine hohe Wertstabilität.

3. Mögliche Fördermittel & Zuschüsse

Es gibt Förderprogramme von Bund, Ländern und teilweise Kommunen für denkmalgerechte Sanierungen. Auch zinsgünstige KfW-Darlehen können genutzt werden (z.B. für energetische Sanierungen im Denkmal).

4. Werterhalt und -steigerung

Sorgfältig sanierte Denkmäler haben oft eine gute Wertentwicklung, besonders in gefragten Lagen. Das Angebot ist begrenzt – das macht Denkmäler zu besonderen Objekten am Immobilienmarkt.

Hinweis:

Dem stehen natürlich auch Pflichten gegenüber:

Abstimmungspflicht mit der Denkmalschutzbehörde bei Umbauten/Sanierungen.

Eventuell höhere Instandhaltungskosten.

Eingeschränkte Modernisierungsmöglichkeiten (z.B. Fenster, Fassade, Dämmung).

Lage

Ortsbeschreibung:

Der Markt Tittling liegt geographisch zwischen Passau und dem Nationalpark Bayerischer Wald.

Tittling ist ein traditioneller Standort für Handel, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen, aber auch ein gern besuchter Urlaubsort mit hohem Freizeitwert.

Verkehrslage:

Tittling liegt direkt an der (sehr gut ausgebauten) Bundesstraße B85 und befindet sich 23 km nördlich von Passau.

Zur Autobahnauf-/Abfahrt Aicha v. W. (A3) sind es nur 15 km.

Sonstige Angaben

Wir arbeiten im Alleinauftrag zu festen Konditionen.

Maklercourtage: Die Maklercourtage beträgt ortsübliche 3 % vom notariellen Kaufpreis, zzgl. gesetzl.

Mehrwertsteuer, = 3,57 % gesamt vom Kaufpreis, jeweils vom Verkäufer und Käufer. Die Maklerfirma ist für beide Seiten provisionspflichtig tätig. Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/Partnern. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro!

© Alle Rechte vorbehalten! Die in unseren Exposés verwendeten Texte, Bilder, Grafiken usw. unterliegen dem Urheberrecht. Ihre Weitergabe, Veränderung, gewerbliche Nutzung oder Verwendung in anderen Medien ist nicht gestattet. (Wir verweisen auf unser Beiblatt „Allgemeine Geschäftsbedingungen“)

Zusatzinformationen

Derzeitige Nutzung: frei

Erschließung: teilerschlossen

Objektbilder



Innenhof

Objektbilder



Innenhof



Haus/Innenhof

Objektbilder



Innenhof



Gewölbefletz

Objektbilder



Erdgeschoss / Büro



Wohnküche

Objektbilder



Hintertüre

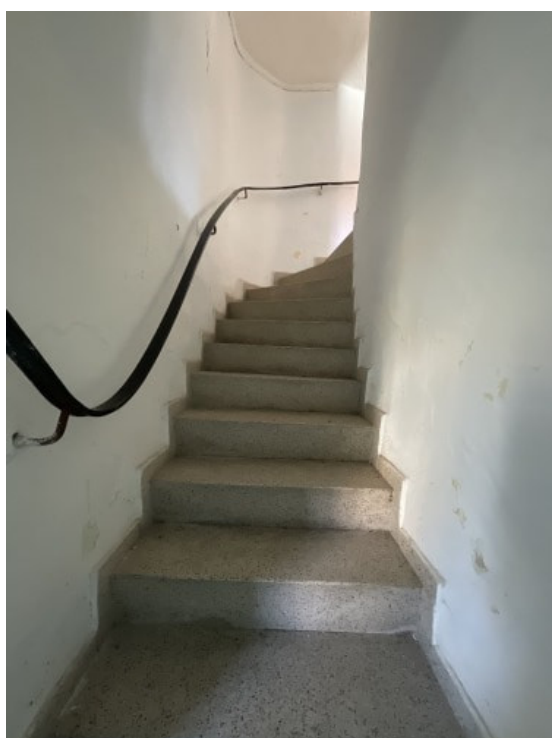


Badezimmer

Objektbilder



Flur / Treppe



Treppe

Objektbilder



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer 1

Objektbilder



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Objektbilder



Schlafzimmer 4



Dachgeschoss

Objektbilder



Treppe Dachgeschoss



Innenhof

Objektbilder



Balkon / Innenhof



Außenansicht

Objektbilder



Außenansicht



Garage



Scheune

Objektbilder



Scheune

Objektbilder



Stallungen



Maschinenschuppen

Erdgeschoss



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und basiert auf Angaben der Verkäuferseite.

5 Schritte zur Wunschimmobilie

Standardisiert und individuell.

Professionell, aber mit Gefühl. Mit Bedacht, aber auch die Zeit im Blick. Ich begleite Sie gern auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.



Das Exposé. Es vermittelt Ihnen vorab eine Vorstellung über die Immobilie sowie detaillierte Angaben zur Lage und Umgebung. Sofern eine 360° Tour Ihrer Wunschimmobilie eingestellt ist, empfehle ich Ihnen, sich einen umfassenden ersten Eindruck bequem von zu Hause zu verschaffen.



Sie können sich die Immobilie als Ihr neues Zuhause vorstellen? Ein häufiger Wunsch des Eigentümers ist, dass nur bonitätsstarke Kunden zur Besichtigung zugelassen werden. Für einen Finanzierungs-Check stelle ich auf Wunsch gern einen Kontakt zu meinem Spezialisten aus dem Deutsche Bank AG Konzern her.



Ihre Finanzierungsmöglichkeiten sind nun geprüft. Gern stelle ich Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung vor. Bezüglich der Terminabstimmung komme ich auf Sie zu.



Sie sagen „Ja“ zu Ihrer Wunschimmobilie? Gern stelle ich den Kontakt zu einem Notar her und lasse dort einen Entwurf für den notariellen Kaufvertrag für Sie erstellen.



Jetzt ist es soweit. Ich begleite Sie und den Verkäufer zum Notar. Herzlichen Glückwunsch zu Ihrer Wunschimmobilie.





Ich für Sie



Vermittlung

Deutsche Bank Immobilien GmbH

Kontakt

Bettina Hörhammer
Selbstständige Immobilienberaterin
Franz-Josef-Strauß-Str. 1, 94469 Deggendorf

Telefon

0991 25032-13

Mobil

0174 9764002

Internet

www.deutsche-bank-immobilien.de/deggendorf

E-Mail

bettina.hoerhammer@db.com

Ich begleite Sie gerne auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.

Als Deutsche Bank Immobilien GmbH sind wir einer der größten überregionalen Makler für privates Wohneigentum.

Für unsere Kunden sind wir ein verlässlicher Partner bei allen Immobiliengeschäften, egal ob Kauf, Verkauf oder der Ermittlung des Immobilien Marktpreises.

Deutsche Bank Immobilien – Beratungsqualität, die überzeugt.

Auszeichnungen und Empfehlungen: Sie sind mit meiner Dienstleistung zufrieden? Empfehlen Sie mich gerne weiter und geben Sie eine Bewertung ab unter www.makler-empfehlung.de

Das sagen Kunden über mich: Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck auf Makler-Empfehlung <https://www.makler-empfehlung.de/immobilienmakler/29563>

