



Exposé

Waldlerhaus

94347 Ascha - Au



© J. Hilmer

Ansprechpartner:
Josef Hilmer
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0175 - 69 41 407
E-Mail: hilmer.josef@t-online.de

Kleines, süßes „Hexenhäusl“ - dieses Waldlerhaus muss man einfach liebhaben!



© J. Hilmer

Kaufpreis: **auf Anfrage**

Baujahr: 19. Jahrhundert

Wohnfläche: ca. 90 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.983 m²

Kleines Waldlerhaus in fast Alleinlage gleich beim Bayerischen Wald

Dahoam ganz nah beim Bayerischen Wald! In einem richtig urigen Waldlerhaus! Auf einem reizvollen Wiesengrundstück in weitgehender Alleinlage! Diese drei Wünsche gehen in dem kleinen Weiler Au bei Ascha nahe Straubing in Erfüllung. Seit der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts steht das denkmalgeschützte Häusl mit Blockbau-Oberteil da und erzählt von dem, was es schon erlebt hat. Es sehnt sich so sehr nach jemanden, der es wieder mit neuem Leben erfüllt. Wollen Sie nicht derjenige sein, der das kleine „Hexenhäusl“ zu seinem Wohn-, Wochenend- oder Ferienhaus macht?

Das Baudenkmal

Waldlerhaus

Altbau: stark sanierungsbedürftig

Nicht unterkellert

Holzfenster, Sprossenfenster

Kein fester Boden: Platten auf Lehm, Sand verlegt

Keine Sanitäreanlagen

Kein Strom- und Wasseranschluss

Kanalanschluss auf dem Grundstück

Scheune (an das Waldlerhaus angebaut)

Garten

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Blockbau-Oberteil

Energieträger: Holz

Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Traditionelles Waldlerhaus in fast Alleinlage

Lernen Sie das regionaltypische Waldlerhaus mit all seinen ansprechenden Facetten kennen! Richtig niedlich ist es und einfach schön anzuschauen. Ursprünglich diente es den Urgroßeltern des Eigentümers als Austragshaus. Nach dem Zweiten Weltkrieg war es von Flüchtlingen bewohnt und wurde von deren Kindern noch eine Zeit lang als Wochenendhäusl genutzt. Seit bald 25 Jahren steht es leer und wartet nun darauf, von Ihnen neu entdeckt zu werden.

Das nicht unterkellerte, von beiden Traufseiten zugängliche Austragshäusl ist im Erdgeschoss massiv gemauert. Sein oberer Gebäudeteil wurde in traditioneller Blockbauweise ergänzt. Direkt an das Waldlerhaus ist ein ca. 80 m² großer Stadl angebaut, der Ihre Nutzungswünsche bestens unterstützen wird.

Eine historische Eingangstür mit Verglasung führt Sie in Ihr zukünftiges Zuhause. Dort empfängt Sie ein mit quadratischen Platten ausgestatteter Flur, der Sie zu den einzelnen Wohnräumen bringt. Insgesamt 90 m² Wohnfläche stehen Ihnen zur Verfügung. Ob traditionelle Stube, Küche oder Schlafkammer, sie alle erzählen vom Leben der ehemaligen Bewohner. Weiter geht es über eine Stiege ins nicht ausgebaute Dachgeschoss, das Ihnen jede Menge Speicherplatz bietet.

Egal wohin Sie schauen, die Vergangenheit des Hauses ist allgegenwärtig. Seien es die historische Haustür, die alten Zimmertüren oder die reizvollen Fenster aus vergangener Zeit, sie alle entführen Sie in eine längst vergessene Welt. Wie warm und gemütlich es damals in dem alten Waldlerhaus war, lässt sich im Moment nur erahnen. Doch durch Ihr Engagement wird dieses einzigartige Wohngefühl schon bald wieder in allen Ecken und Winkeln spürbar sein.

Per Sanierung zum Wohn-, Wochenend- oder Ferientraum

Verwandeln Sie das kleine Waldlerhaus in ein richtiges Schmuckkästchen! In das Zuhause in dem Sie und Ihre Familie gerne Ihre Zeit verbringen! Das kleine Häusl wird es Ihnen mit Gemütlichkeit, Behaglichkeit und ganz viel Wärme danken.

Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Zugegeben es sind so einige Hürden zu nehmen, um das Waldlerhaus wieder bewohnbar zu machen. Abwasser- und Wasseranschluss sind anzubringen und auch für eine Elektroversorgung ist zu sorgen. Ein Kanalanschluss ist bereits auf dem Grundstück vorhanden. Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu verlegen, Böden auf festem Fundament anzubringen und auch der Einbau von Sanitäranlagen fehlt noch. Dazu ist an die Behebung statischer Mängel und die Sanierung der Dachhaut zu denken.

Wenn Sie mit der Instandsetzung beginnen, sollen der ursprüngliche Grundriss und die historische Ausstattung erhalten bleiben. Ein Ausbau des Stadls zu Wohnzwecken ist ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – möglich. Zur Erweiterung der Raumhöhen kann ggf. auch an eine Absenkung der Böden gedacht werden.

Lassen Sie sich nicht entmutigen! Moderner Wohnkomfort kann selbstverständlich in Ihr neues Zuhause einziehen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Ertüchtigung der Fenster etc.) sind denkbar.

Die Durchführung einer Voruntersuchung – mit verformungsgetreuem Aufmaß, statischem Gutachten, Kostenschätzung etc. – ist anzustreben. Diese wird ggf. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege finanziell gefördert.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Waldlerhaus finden Sie in fast Alleinlage in Au bei Ascha nahe Straubing. Der kleine Weiler liegt im Tal der Kinsach im Vorwaldgebiet des Bayerischen Waldes. Ländliche Idylle zeichnet Ihr neues Zuhause aus, denn das Waldlerhaus befindet sich auf einem reizvollem Grundstück im Außenbereich. Die Nähe der Stadt Straubing und die ausgezeichnete Erreichbarkeit der umliegenden Zentren tun ihr Übriges, damit der passende Ort für Ihr Wohn-, Wochenend- oder Ferienhaus gefunden ist.

Alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie im benachbarten Ascha oder im nur wenige Minuten entfernten Mitterfels. Ihre Kinder können in Ascha die Kindertagesstätte oder die örtliche Grundschule besuchen. Ihre Einkäufe lassen sich bestens in Mitterfels erledigen. Dort treffen Sie auf einen Supermarkt und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Gastronomiebetriebe. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch eine Apotheke und mehrere Allgemein-, Zahn- und Tierärzte gewährleistet.

Die Landschaft in und um Ihren neuen Wohnort lässt Urlaubsgefühle aufkommen. Hier kann man in idyllischer Landschaft entspannen, ohne auf irgendetwas zu verzichten. Zahlreiche Sportmöglichkeiten stehen Ihnen in Ascha und Umgebung offen. Zudem lockt die Nähe des Bayerischen Waldes und ruft zu Wanderungen in herrlicher Naturlandschaft auf. Dazu heißen Sie zahlreiche Vereine gerne in geselliger Runde willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort – u. a. durch die Nähe zur B20 und zur A3 – garantiert. Das Waldlerhäusl liegt etwa eineinhalb Kilometer südlich von Ascha. Nur 5 Minuten trennen Sie von Mitterfels (ca. 6 km), dem Sitz der Verwaltungsgemeinschaft. In einer Viertelstunde kommen Sie bequem in Straubing (ca. 15 km), in etwa einer halben Stunde in Regensburg (ca. 48 km) oder Deggendorf (ca. 36 km) an. Die BMW-Stadt Dingolfing (ca. 78 km) erreichen Sie in ca. 50 Minuten und für den Weg nach Landshut (ca. 104 km) oder Passau (ca. 84 km) müssen Sie nur etwa eine Fahrstunde einplanen.

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.



© (J. Hilmer) Reizendes Waldlerhaus



© (J. Hilmer) Ansprechendes Bauernhaus



© (J. Hilmer) Waldlerhaus mit angebauter Scheune



© (J. Hilmer) Großzügiges Wiesengrundstück



© (J. Hilmer) Historisches Foto des Waldlerhauses mit Scheune