



Exposé

Bauernhof

93359 Wildenberg



© K. Braun

Ansprechpartner:
Kurt Braun,
ABK-Immobilien Services

Telefon: 089 - 60 80 76 10
Mobil: 0151 - 55 055 060
E-Mail: kurt.braun@abk-immobilien.de



Etwas ganz Besonderes - vielseitig nutzbares Hofgut mit eigenem See!



© K. Braun

Kaufpreis: Auf Anfrage - Verkauf zum Festpreis oder per Erbbaurecht

Grundstücksfläche: ca. 39.000 m² Baujahr: ca. 1860

Ein Brauereigasthof mit See

Bei dem Baudenkmal handelt es sich um einen historischen Brauereigasthof im Herzen von Wildenberg mit herrlichem Blick auf die mittelalterliche Burg. Den Mittelpunkt der mächtigen ehemaligen Vierseitenanlage bildet der langgestreckte Satteldachbau aus dem 19. Jahrhundert mit jüngerem Querbau nach Südosten. Ihm schließt sich über eine korbbogige Tordurchfahrt die vormalige Brauerei mit markantem Krüppelwalmdach und Aufzugsgaube an. Dazu besticht das Anwesen durch ein unvergleichliches Grundstück von ca. 39.000 m² Größe, mit Wiesen- und Baugrund und als Highlight einem ca. 8.700 m² großen See. All das kann schon bald Ihnen gehören!



Das Baudenkmal

Ehemaliger Brauereigasthof; ehemalige Brauerei; Hoftor

Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig

Dach ausbaufähig, Dachboden

Garten, Wintergarten

Böden: Holzdielen, Steinboden

Holzfenster

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Kachelofen

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

3,57 % inkl. MwSt.



Eindrucksvolles Landgasthaus

Der historische Landgasthof wird Sie begeistern! Bis heute überzeugt der um 1860 errichtete Satteldachbau mit Putzgliederung durch seine unverwechselbare Form und seine beachtliche Größe. Das Gebäude besitzt mehrere Eingänge und erschließt sich traufseitig über einen breiten Längsflur mit 2 separaten Treppen ins OG. Im EG sticht der großzügige Gastraum der ehemaligen Traditionswirtschaft hervor. Geradezu bemerkenswert ist der große Festsaal im OG, der sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt. Dazu folgen zahlreiche Wohnräume, die noch heute mit bauzeitlicher Ausstattung – wie historischen Türen, Fenstern und Holzdielen – versehen sind. Dies verleiht dem Gebäude sein spezielles historisches Ambiente, das sich beliebig mit modernem Wohnkomfort verbinden lässt. Im DG – mit seinem mächtigen bauzeitlichem Dachstuhl – stehen ggf. weitere Um- und Ausbaureserven zur Verfügung. Auf Wunsch kann hier weiterer Wohnraum entstehen. Der in jüngerer Zeit angefügte Querbau, bietet insbesondere Platz für einen reizenden Wintergarten mit freiem Blick in die Natur.

Unverwechselbare Brauerei

Der markante Halbwalmdachbau grenzt winkelförmig an das historische Gasthaus an. Allein eine beachtliche Tordurchfahrt mit schmiedeeisernen Toren trennt die beiden zeitgleich entstandenen Gebäude. Das ehemalige Brauereigebäude bietet helle, lichtdurchflutete Räume mit übergroßen Fenstern auf 2 Etagen und lädt zu umfangreichen Um- und Ausbausritten ein. Hier kann moderner Wohn- und Geschäftsraum der Extraklasse entstehen.

Traumgrundstück mit See

Der besondere Reiz des Anwesens liegt in seinem ca. 39.000 m² großen Grundstück mit eigenem See.

Auf ca. 14.500 m² finden Sie ein Idyll im Grünen, das mit Wiesengrund und Bachlauf durchs Grundstück brilliert. Weitere 15.800 m² stehen für eine denkmalgerechte Neubebauung zur Verfügung. Hierbei kann sowohl an eine zusätzliche Wohnbebauung als auch an eine Neuerrichtung der bereits abgebrochenen Stallungen gedacht werden.

Das absolute Highlight des Anwesens bildet der ca. 8.700 m² große See im Norden. Ob Natur- oder Anglerparadies hier lassen sich Träume – gerne in Kombination mit einem innovativen Gastronomiekonzept – verwirklichen!



Erhebliche Gestaltungsvielfalt

Bis Ende des 20. Jahrhunderts folgte der Brauereigasthof seiner ursprünglichen Bestimmung. Heute stehen Ihnen – nach denkmalgerechter und angemessener energetischer Sanierung – vielfältige Nutzungsalternativen offen. An welche haben Sie gedacht?

Sowohl das langgestreckte Gasthaus als auch das erhabene Brauereigebäude sind für privates Wohnen, wie auch für eine gewerbliche Nutzung und die Verbindung von beidem geeignet. Sehr gut vorstellbar ist eine erneute Wiederbelebung des gastronomischen Erbes, sei es im Bereich Restaurant, Pension oder Hotel. Aber auch eine Umnutzung in mehrere Wohneinheiten nach modernsten Standards – insb. im Bereich betreutes Wohnen – ist vorstellbar. Im ehemaligen Brauereigebäude kann hierbei moderner Wohnraum der besonderen Art entstehen. Sein ursprünglicher Grundriss erlaubt die Schaffung eines ausgedehnten Galeriebereichs für zukünftige Wohn-/ Gastronomie- oder Ateliernutzung. Dem kann ein ausgedehntes Loft im oberen Stockwerk folgen.

Zur Realisierung Ihrer Nutzungsideen steht Ihnen ggf. die Inanspruchnahme von Steuererleichterungen und Fördermitteln offen.

Vielversprechende Verkaufsoptionen

Das herrliche Anwesen kann von Ihnen zum Festpreis erworben werden.

Alternativ besteht u. U. auch die Möglichkeit, das Baudenkmal auf Basis des Erbbaurechts für einen Zeitraum von 99 Jahren zu erwerben.

Nähere Informationen erhalten Sie gerne von Herrn Kurt Braun, ABK-Immobilien Services.



Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen mit eigenem See finden Sie im niederbayerischen Wildenberg in der Region Regensburg. Die ca. 1.400 Einwohner zählende Gemeinde liegt im Städtedreieck Regensburg, Landshut, Ingolstadt und bietet beste Verkehrsanbindungen in alle Richtungen.

Durch die Nähe zur A 93 können die Städte Regensburg (ca. 45 km), Landshut (ca. 35 km) oder Ingolstadt (ca. 46 km) in nur einer halben Autostunde erreicht werden. Nur eine Fahrstunde trennt Sie von der Landeshauptstadt München mit ihrem internationalen Flughafen (ca. 90 km).

Dazu stehen Ihnen alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs – mit Kindergarten, Volksschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten etc. – vor Ort bzw. im nur 5 km entfernten Siegenburg offen.

Ein erhöhter Freizeitwert ist durch die unmittelbare Nähe des Naturparks Altmühltal garantiert.



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.



© (K.Braun) Historischer Brauereigasthof



© (K.Braun) Imposanter Gasthof mit Brauerei



© (K.Braun) Stattlicher Landgasthof



© (K.Braun) Wohngebäude an der Südostseite



© (K.Braun) Vielseitig nutzbarer Längsbau



© (K.Braun) Ehemaliger Gasthof mit Brauerei



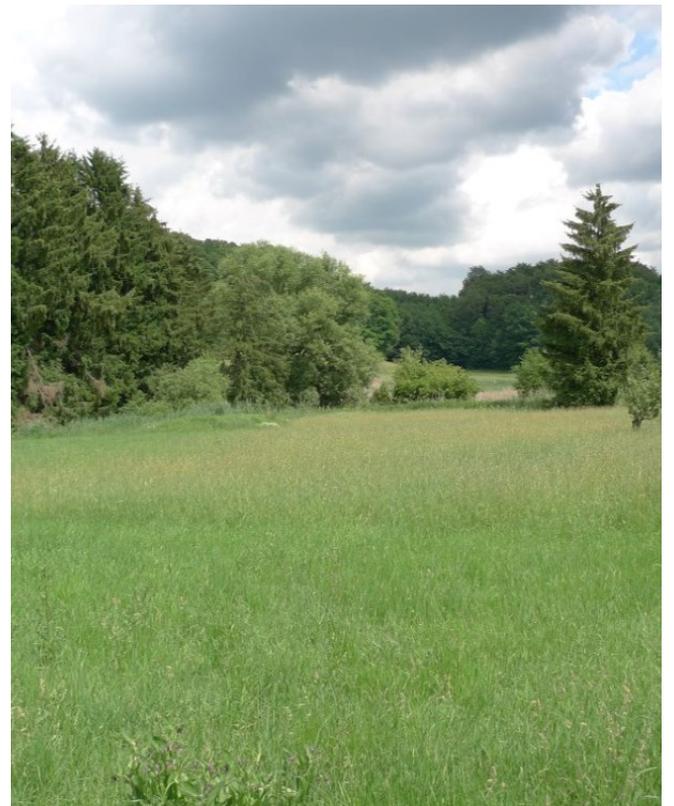
© (K.Braun) Zugehöriger See



© (K.Braun) Historisches Gasthaus mit Toreinfahrt



© (K.Braun) Markantes Brauereigebäude



© (K.Braun) Großzügiger Wiesengrund



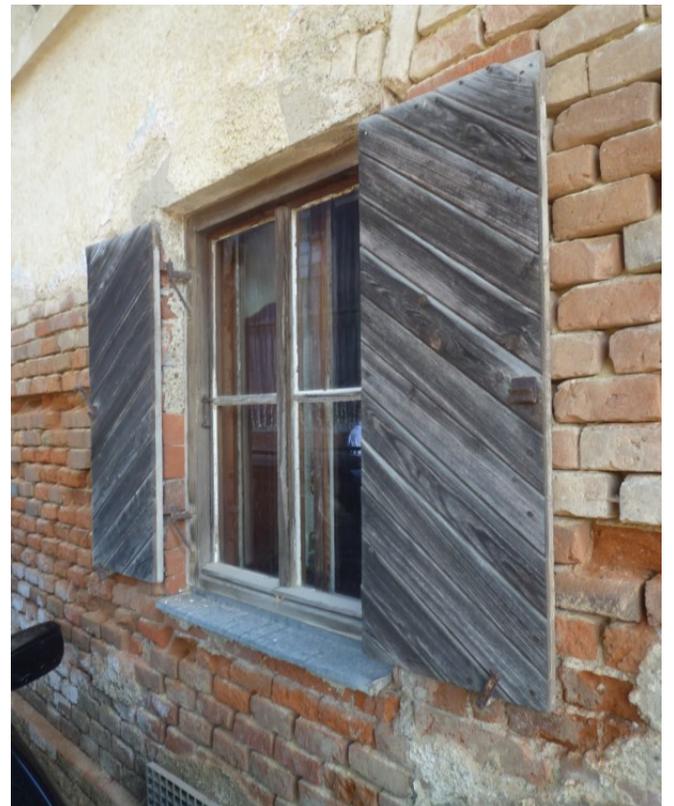
© (BLfD) Saal im Obergeschoss



© (BLfD) Historische Tür



© (BLfD) Langer Flur im Gasthaus



© (BLfD) Historisches Fenster



© (BLfD) Hohe, lichtdurchflutete Wohnräume / Gästezimmer