



Exposé



Wohn- und
Geschäftshaus

84524
Neuötting

Kaufpreis:
595.000 €

© M. Kröncke

Ansprechpartner:
Michael Kröncke
Landstadt GmbH

Mobil: 0172-888 44 84
E-Mail: mk@landstadt.eu

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.



© (M. Kröncke) Malerische Arkaden an der Frontseite

Ready for the Future - Attraktives Baudenkmal in Bestlage auf dem Weg in die Zukunft!



© M. Kröncke

Wohnfläche: ca. 466 m²

Baujahr: 1575

Grundstücksfläche: ca. 228 m²

Sanierungsbereites Wohn- und Geschäftshaus im „Silikon Valley an der Salzach“

Ready for the Future! Ein Altstadtbau, der's in sich hat! Ein Wohn- und Geschäftshaus bereit zur Sanierung! Diese steht auf der Bucket List dieser historischen Innenstadtimmobilie in Neuötting ganz oben. Im Kern wurde der viergeschossige Bau mit regionaltypischer Vorschussmauer im Inn-Salzach Stil bereits in der 2. Hälfte des 15. Jahrhunderts errichtet. Seit jeher begeistert dieser im Erdgeschoss durch seine malerischen Arkaden mit spätgotischem Kreuzrippengewölbe und bietet attraktive Wohn- und Geschäftsfläche über 4 Etagen. Das denkmalgeschützte Gebäude eignet sich bestens zur Eigennutzung und/oder Vermietung und ist als historisches Investmentobjekt in innerstädtischer Bestlage zu betrachten. Zugleich können ggf. Steuervorteile und Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Selbst an der Lage von Neuötting - in der Hightech-Region eine Stunde östlich von München - ist nichts hinzuzufügen. Wollen Sie sich solch eine Gelegenheit wirklich entgehen lassen?

Das Baudenkmal

Wohn- und Geschäftshaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Keller als Wohnraum nutzbar

4 Etagen

Dachboden, Abstellraum

Holzfenster, Sprossenfenster, Kunststofffenster

Parkettboden

Fernblick

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Gas, Elektro

Zentralheizung

Förderung

Denkmalschutz-AfA

Sanierungs-AfA

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historisches Wohn- und Geschäftshaus direkt am Marktplatz von Neuötting

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in der Häuserzeile am Marktplatz von Neuötting. Das langgestreckte Wohn- und Geschäftshaus fügt sich stilgerecht in die regionaltypische Häuserzeile am Stadtplatz von Neuötting ein. Im Kern ist das denkmalgeschützte Gebäude bereits in der 2. Hälfte des 15. Jahrhunderts entstanden. Es präsentiert sich als schmaler Bau im Inn-Salzach Stil, der sich über 4 Geschosse erstreckt und von einer Vorschussmauer abgeschlossen wird. Bis zu den umfangreichen Umbaumaßnahmen im Jahr 1972 wies der traditionelle Bau ein Grabendach auf, das einem flach gegen die Vorschussmauer geneigtem Pultdach wich. Auch die ursprünglich schmuckvolle Fassade wurde in einfacher, dem Zeitgeist angepassten Stil erneuert. Die erdgeschossigen Arkaden mit spätgotischem Kreuzrippengewölbe, die direkt in die Arkaden der Nachbargebäude übergehen, halten hingegen die Geschichte des Hauses bis heute lebendig.

Im Inneren teilt sich das teilunterkellerte Gebäude in einen vorderen Teil zum Stadtplatz, einen heute überdachten Treppenhof und einen dahinter liegenden Rückteil vor dem eigentlichen Hof.

Im Erdgeschoss war ehemals die stadtbekannteste Brot- und Feinbäckerei von M. Straußwald beheimatet. Noch heute ist dort eine nicht betriebene Bäckerei mit Verkaufsladen und angrenzender Backstube im Hofraum zu finden.

Die darüber liegenden 3 Etagen dienen seit jeher der Wohnnutzung und weisen derzeit noch die historische Raumaufteilung auf, die von Zimmern mit sehr hohen Raumhöhen geprägt ist. An historischer Ausstattung haben sich Natursteinböden aus Solnhofener Platten sowie Innentüren aus der Zeit um 1900 erhalten.

Per Sanierung in die Zukunft

Die Zukunft dieses ansprechenden Altstadthauses kann beginnen! Wie sie aussehen wird, liegt nun in Ihren Händen. Die Entscheidung, ob Sie das Gebäude in seiner bisherigen Form weiter nutzen möchten oder eine Umnutzung in Geschäfts-, Büro- oder Praxisräume sowie darüber liegenden Wohnraum – ggf. zur Eigennutzung – vorziehen, steht Ihnen in Absprache mit den zuständigen Behörden offen. Sie können jedoch auch neue Wege beschreiten und das Baudenkmal durch eine umfassende Revitalisierung in ein zukunftsweisendes Wohngebäude mit vermietbarem Wohnraum verwandeln.

Eine mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmte Instandsetzungsplanung ist der Schlüssel zum Erfolg. Das Baudenkmal ist insgesamt, dem Alter entsprechend, in einem guten Zustand und war noch bis Ende 2023 vermietet. Die Bausubstanz ist gut, die Fenster auf der Straßenseite und das Dach wurden vor ca. 15 Jahren erneuert und können im Bestand gehalten werden.

Was immer Sie planen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken etc.) ist zu denken.

Für alle mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Maßnahmen, die der Erhaltung des Wohn- und Geschäftshauses dienen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen und Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus finden Sie in der Altstadt von Neuötting, direkt am historischen Stadtplatz, in einer der meistbesuchten Einkaufsstraßen im Osten Oberbayerns. Nur 150 m vom Stadttor und 30 m vom Rathaus entfernt, befindet sich das Anwesen in zentraler und begehrter Innenstadtlage. Der Stadtplatz ist umgeben von charmanten, denkmalgeschützten Altbauten im Inn-Salzach Stil, welche der rund 9.000 Einwohner zählenden Kleinstadt ihren ganz besonderen architektonischen Charme verleihen. Neuötting zählt zu den beliebtesten Ausflugszielen und Wohnorten der Region, deren historische Kulisse sowohl Besucher als auch potenzielle Bewohner in ihren Bann zieht.

Neuötting liegt im oberbayerischen Landkreis Altötting und überzeugt durch seine zahlreichen Standortvorteile. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein attraktives Gastronomieangebot liegen in unmittelbarer Nähe zu Ihrem Anwesen. Parkmöglichkeiten befinden sich davor und in einer etwa 200 m entfernten, kostenlosen Parkgarage. Ihre Kinder können die Kindertagesstätten sowie die Grund- und Mittelschule in der Stadt besuchen, während weiterführende Schulen in Altötting leicht erreichbar sind. Zudem gibt es zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen, darunter ein Freibad und ein Hallenbad, die alle innerhalb eines Umkreises von 5 km liegen. Eine ausgezeichnete medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl ortsansässiger Allgemein- und Fachärzte sowie durch die Kliniken in Altötting garantiert.

Dazu ist der Landkreis Altötting als Hightech-Region bekannt mit ansässigen Großunternehmen wie z. B. Wacker Chemie, Linde AG, OMV und BASF. Er gilt als das „Silicon Valley an der Salzach“ und zählt zu den wirtschaftsstärksten Standorten in der Metropolregion München.

Auch der Freizeit- und Erholungsfaktor des Landkreises Altötting spricht für sich. In dem reizvollen Landstrich zwischen München, Passau und Salzburg sind u. a. der bedeutendste Marienwallfahrtsort Bayerns in Altötting und die längste Burg der Welt in Burghausen beheimatet. Mit seiner einnehmenden Landschaft und dem umfangreichen Freizeitangebot mit Badeseen, Golfplätzen sowie fast 400 km Rad- und Wanderwegen bietet die Region bayerische Kultur und Lebensart in ihrer ursprünglichsten Form. Vielfältige kulturelle Veranstaltungen, wie Konzerte auf Schloss Tüßling und das jährliche Burghauser Jazz-Festival, runden das Angebot ab.

Attraktive Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist dank des direkten Autobahnanschlusses an die neu ausgebaute A94 garantiert. Weniger als 5 Fahrminuten trennen Sie von Altötting (ca. 2,4 km) und bereits in 10 Minuten kommen Sie in Tüßling (ca. 9 km) an. Selbst von Burghausen (ca. 13 km) und Mühldorf (ca. 17 km) sind Sie nur rund eine Viertelstunde entfernt. Die Landeshauptstadt München (ca. 92 km) sowie den Münchner Flughafen (ca. 87 km) erreichen Sie in etwa einer Stunde. Auch für den Weg nach Passau (ca. 79 km) oder Salzburg (ca. 64 km) ist kein höherer Zeitaufwand nötig.

Auch an den ÖPNV ist Neuötting gut angebunden. Neuötting liegt an der Bahnstrecke Simbach (Inn) - Mühldorf (OB) mit stündlicher Anbindung nach Mühldorf und darüber hinaus.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Neuötting sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das Wohn- und Geschäftshaus (ein Einzeldenkmal im Ensemble) kommen bei Instandsetzung 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. Auch eine KfW-Förderung ist ggf. möglich.



© (M. Kröncke) Historisches Wohn- & Geschäftshaus direkt am Marktplatz



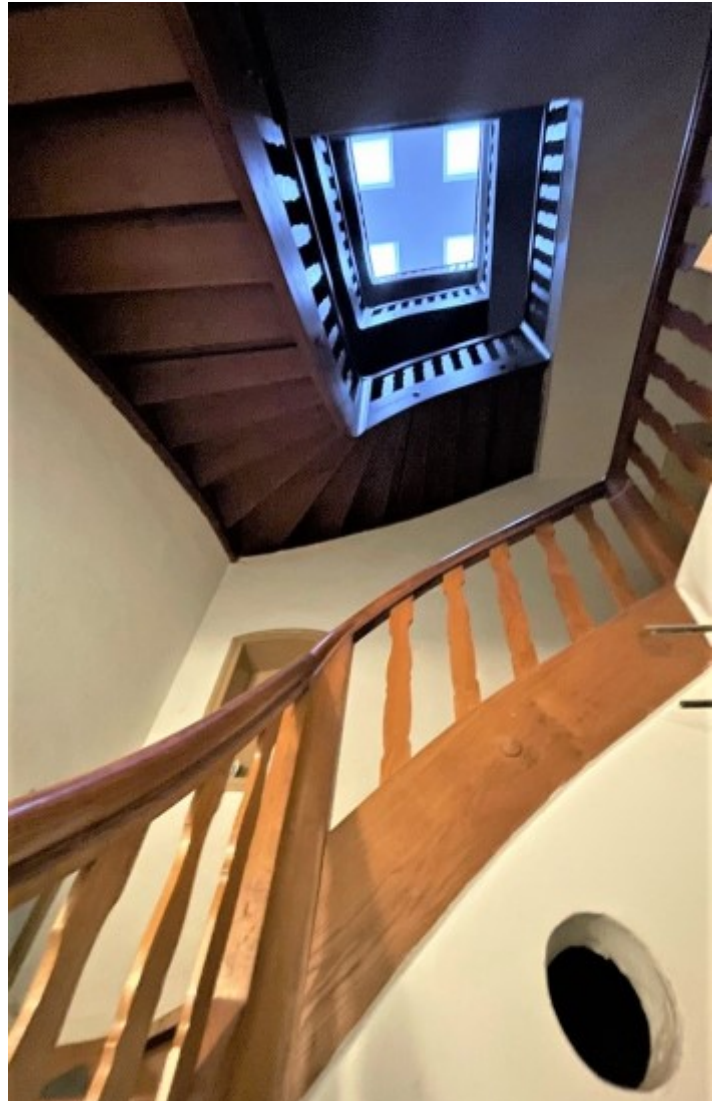
© (M. Kröncke) Malerische Arkaden in der Häuserzeile



© (M. Kröncke) Historische Bäckerei unter den Arkaden



© (M. Kröncke) Traditioneller Flur



© (M. Kröncke) Beeindruckendes Treppenhaus



© (M. Kröncke) Bemerkenswerter Wohnraum zur Frontseite



© (M. Kröncke) Großzügige Wohnräume mit stattlicher Raumhöhe



© (M. Kröncke) Repräsentative Zimmer



© (M. Kröncke) Historischer Wohnraum mit Einbauschränk



© (M. Kröncke) Modernes Badezimmer



© (M. Kröncke) Neu gestaltetes Wohnzimmer



© (M. Kröncke) Blick über die Dächer Kleinstadt im Voralpenland



© (M. Kröncke) Blick in den Hinterhof