



**202404-AÖ-P-246**



*Perach*



## **84567 Perach, Neumühle 22**

Die Denkmalschutz Immobilie eGbR  
Gunar Gronauer u. Sandra Weckmar  
Karlshof 1  
91792 Ellingen

[kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)  
09141 / 8732101

# Inhalt

- Grunddaten
- Kaufpreis
- Historie Baudenkmal
- Ausstattung
- Besonderheiten
- Baurechtliche Hinweise
- Steuern sparen!
- Fördermittel
- Lage und Ortsbeschreibung
- Lageplan
- Grundrisse (Bestand)
- Fotos



# Grunddaten

Lage: 84567 Perach  
Neumühle 22 und 22 1/2

Wohn-/Nutzfläche  
Neumühle 22: EG ca. 110,43 m<sup>2</sup>  
OG ca. 76,70 m<sup>2</sup>  
**Gesamt ca. 187,13 m<sup>2</sup>**

Wohn-/Nutzfläche  
Neumühle 22 1/2: Keller ca. 80,00 m<sup>2</sup>  
EG ca. 85,30 m<sup>2</sup>  
OG ca. 93,50 m<sup>2</sup>  
DG ca. 47,00 m<sup>2</sup>  
**Gesamt ca. 305,80 m<sup>2</sup>**

Grundstücksgröße: Flur-Nr. 68 ca. 14.110 m<sup>2</sup>  
Flur-Nr. 68/3 ca. 696 m<sup>2</sup>  
**Gesamt ca. 14.806 m<sup>2</sup>**



# Kaufpreis

980.000,00 € Verhandlungsbasis

# Historie Baudenkmal

Ehem. Kleinbauernhaus, Wohnteil zweigeschossiger verputzter und verschalter Blockbau mit Hochlaube und Traufseitlaube, Stallteil gewölbt, am Giebel bez. 1809

# Energieeffizienz Baudenkmal



# Ausstattung

## Neumühle 22 (Bauernhaus = Baudenkmal)

- Baujahr 1809
- erhöhte steuerliche Abschreibung, Denkmal-AfA (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Original-Fenster Bestand
- Original-Türen Bestand
- Nebengebäude
- Grundsanierung

## Neumühle 22 ½ (kein Baudenkmal)

- Baujahr 1945
- Original-Türen Bestand
- Nebengebäude
- 3 Balkone
- Terrasse
- PV-Anlage 29,5 kWp
- Heizöl-Erdtank 6000 L
- Renovierungsarbeiten
- 1992 saniert



# Besonderheiten

## Kanalanschluss

Kanalanschluss ist für die nächsten 2-3 Jahre geplant, die Kosten hierfür richten sich nach der Abwassersatzung der Gemeinde.

## Glasfaser

Bis 31.12.2025 erfolgt der Anschluss an das Glasfasernetz – hierfür entstehen keine Kosten.



# Baurechtliche Hinweise – allgemeine Erläuterungen

Die baulichen Maßnahmen und geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die im Exposé genannten Maßnahmen sind lediglich **Vorschläge / Ideen**. **Genehmigungen liegen hierzu noch nicht vor**. Die notwendigen **baurechtlichen Voraussetzungen müssen dazu erst noch geschaffen werden**. Die erforderlichen **Anträge sind zu stellen und die Genehmigungen sind einzuholen**. Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem BauGB u.a. Vorschriften. Die Fa. Denkmalschutz Immobilien übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die in diesem Exposé angegebenen Maße sind jeweils **„ca.-Maßangaben“ ohne einen „Maßstab“**. Dies gilt für alle genannten Maßangaben im Exposé, Plänen, Grundrissen, Lagepläne, Katasterausügen, usw.



# Steuern sparen – allgemeine Erläuterungen

Als eine der letzten Steueroasen bleibt die **erhöhte steuerliche Abschreibung** für Baudenkmäler.

Für **vermietete** Objekte gemäß §§ 7 i, h EStG **und** für Ihr **eigengenutztes** Gebäude gemäß § 10 f EStG. Die Immobilie eignet sich auch als Kapitalanlage mit Sicherheit, **Schutz vor Inflation** und großem Wertzuwachs.

Die Immobilie eignet sich auch als Kapitalanlage mit Sicherheit, **Schutz vor Inflation** und großem Wertzuwachs. Je nach Höhe des Sanierungskosten-Eigenanteils und des persönlichen Steuersatzes sind hier teilweise erhebliche **steuerliche Einsparungen möglich.**

Fragen Sie Ihren Steuerberater !





# Ablauf – Voruntersuchung / Sanierung – allgemeine Erläuterungen

Nach dem Kauf muss eine sog. „Voruntersuchung“ durchgeführt werden. Diese Untersuchung wird in der Regel immer „nach“ dem Verkauf eines Objektes durchgeführt, da dem BLfD (Bay. Landesamt für Denkmalpflege) nicht genügend Mittel zur Verfügung stehen, um alle Objekte ohne Anlass untersuchen zu lassen. Hier sind beteiligt: Aufmaß (Pläne) – Statiker (Schadenskartierung/Tragwerkprüfung) – Bauforschung – Architekt (Nutzungskonzept). Diese wird bezuschusst (Beachte dazu: „Zuschüsse / Fördermittel).

Im Rahmen dieser Voruntersuchung wird mit den neuen Eigentümern zusammen ein Nutzungskonzept für das Objekt erstellt. Zusammen mit der gewünschten Nutzung werden auch die Kosten zur Sanierung ermittelt. Dieses Konzept berücksichtigt die Ergebnisse der Untersuchung, der Kosten und das gewünschte Nutzungskonzept – diese werden nun aufeinander abgestimmt.

Den finanziellen Rahmen zur Umsetzung geben Sie als Eigentümer vor.

Dadurch wird erreicht, dass „vor“ Sanierungsbeginn ein Konzept vorliegt, das die Bedürfnisse und die dazu notwendigen finanziellen Mittel der neuen Eigentümer und des Objektes berücksichtigt.

So entsteht Planungs-, Durchführungs-, und Finanzierungssicherheit.

Diese Voruntersuchung ist auch notwendige Grundlage für die zu beantragenden Fördermittel.



# Fördermittel / Zuschüsse – allgemeine Erläuterungen

Auf Wunsch erstellen wir Ihnen ein Nutzungskonzept und beantragen für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf können wir Ihnen bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen, nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich sein. Ausführliche Informationen hierzu entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Über den Umfang der Sanierung entscheidet der Eigentümer und die Notwendigkeit des Gebäudezustandes, sowie die geplante Nutzung nach Abstimmung mit dem BLfD und den zuständigen Behörden. Dies jedoch nur im Rahmen der finanziellen und persönlichen Möglichkeiten des Eigentümers.

Bei der Durchführung steht das BLfD beratend und unterstützend zur Seite. Das BLfD hat auch die Möglichkeit, den Eigentümer bei finanziellen Problemen mit Fördermitteln zu unterstützen. Eine finanzielle Unterstützung ist sowohl bei der Voruntersuchung und der Sanierung, als auch später bei dringend notwendigen Erhaltungsmaßnahmen und Reparaturen möglich.



Zu diesem Zweck stehen auch **weitere Fördermittelgeber**, wie z.B. die Gemeinde, der Landkreis, der Bezirk, die zuständige Regierung, Bayer. Landesstiftung, u.a. zur Verfügung.

**Eigenleistungen sind hier jederzeit möglich** und werden auch vom BLfD anerkannt. Diese sind nach Rücksprache mit dem BLfD abzustimmen und sachgerecht auszuführen. Für den sogenannten Verwendungsnachweis werden vom BLfD 13,- €/Std. (Brutto) für Eigenleistungen und 15,50 €/Std. (Brutto) für Eigenleistungen von Facharbeitern, anerkannt.

**Es besteht kein Rechtsanspruch auf Fördermittel und Zuschüsse.** Die angegebenen Beträge oder Bescheide sind immer mit dem zuständigen Fördermittel- und Zuschussgebern abzustimmen. Käufer und Verkäufer sind jeweils selbst für die Beantragung, Auszahlung oder Übertragung (von z.B. bereits ausgezahlten Mittel) und der dazu gehörigen Bescheide verantwortlich. Übertragungen von bereits ausgereichten Mitteln sind oftmals nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Bei der Beantragung und Ausreichung der Fördermittel und Zuschüsse erfolgen in der Regel immer **Einzelfallprüfungen** durch die Fördermittel- und Zuschussgeber, bezogen auf die neuen Eigentümer, das Objekt und auf das Nutzungs- und Sanierungskonzept. Wichtige Faktoren sind dabei die Denkmalwerte, denkmalpflegerischer Mehraufwand, Zumutbarkeit und Haushaltslage. Ebenso sind die notwendigen **Fördermittel- und Zuschussvoraussetzungen einzuholen und zu beachten**. Dem Käufer ist bekannt, dass die Angaben zu möglichen Fördermitteln und Zuschüssen ausschließlich vom Verkäufer oder Dritten stammen und nicht in der Verantwortung des Maklers liegen. Die Angaben wurden nicht auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Der Makler übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

# Lage und Ortsbeschreibung

Der Weiler Neumühle gehört zur Gemeinde Perach und liegt im oberbayerischen Landkreis Altötting.

**Kindergärten – Schulen – Arzt – Einkauf:** Alle Erledigungen des **täglichen Bedarfs** können in Perach bzw. Altötting getätigt werden.

**Die Entfernung zu den nächsten größeren Städten und Gemeinden beträgt nach:**

<b>Altötting</b>	<b>ca. 15 km</b>	<b>ca. 16 Min</b>
<b>Burghausen</b>	<b>ca. 18 km</b>	<b>ca. 18 Min.</b>
<b>Mühldorf a. Inn</b>	<b>ca. 23 km</b>	<b>ca. 19 Min.</b>

Nähere Informationen unter: [www.perach.de](http://www.perach.de)



# Unsere möglichen Dienstleistungen

- Kauf – Verkauf
- Voruntersuchung
- Sanierung
- Projektentwicklung / Nutzungskonzepte
- Fördermittel / Zuschüsse
- Bauträgermodelle
- Finanzierung

Ausführliche Informationen unter:

[www.die-denkmalschutz-immobilie.de](http://www.die-denkmalschutz-immobilie.de)



Foto: Sandra Weckmar

# Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Mühldorf a.Inn  
Stadtplatz 48  
84453 Mühldorf a.Inn

## Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 25.04.2024

Flurstück: 68  
Gemarkung: Perach

Gemeinde: Perach  
Landkreis: Altötting  
Bezirk: Oberbayern

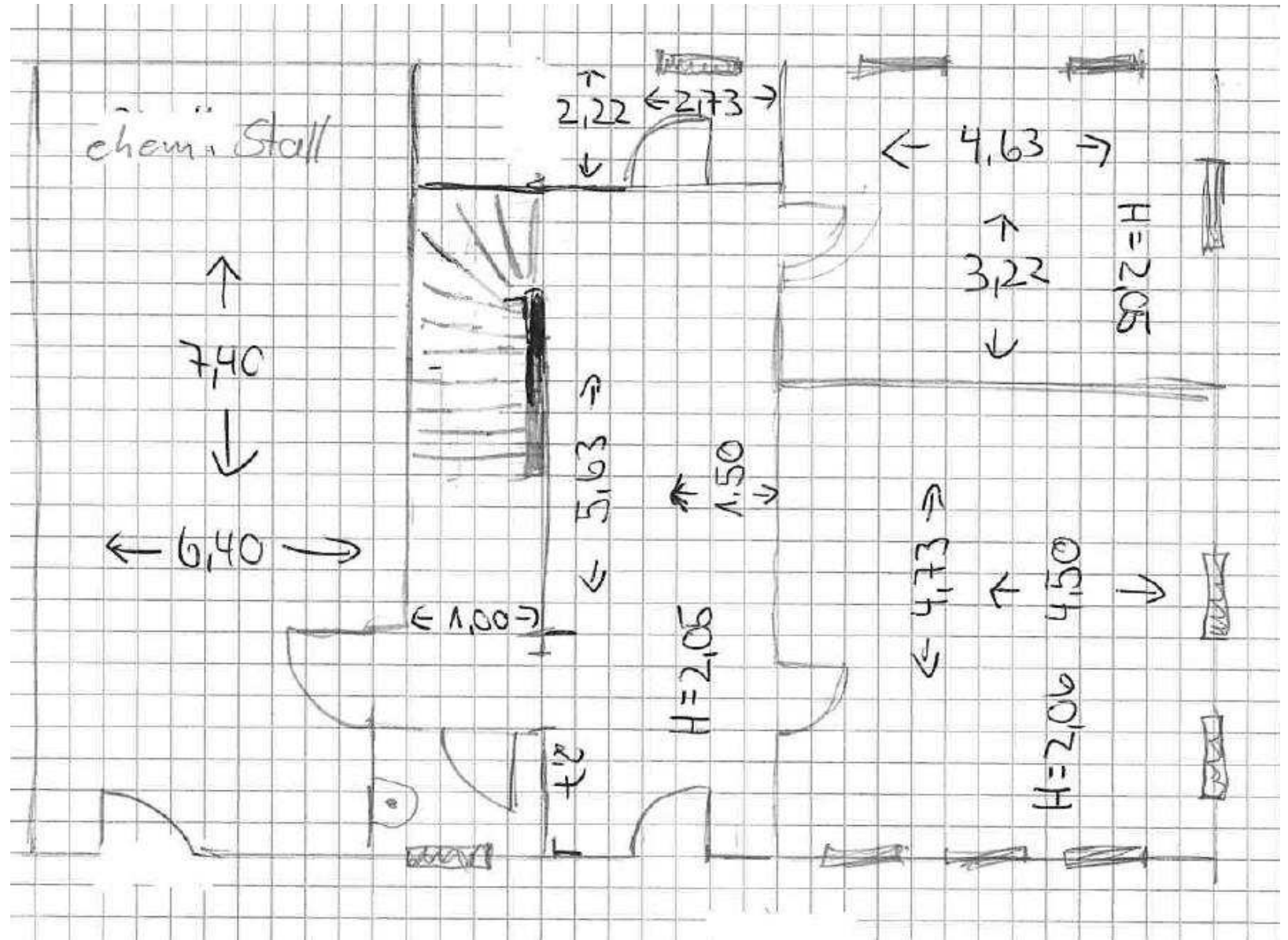


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

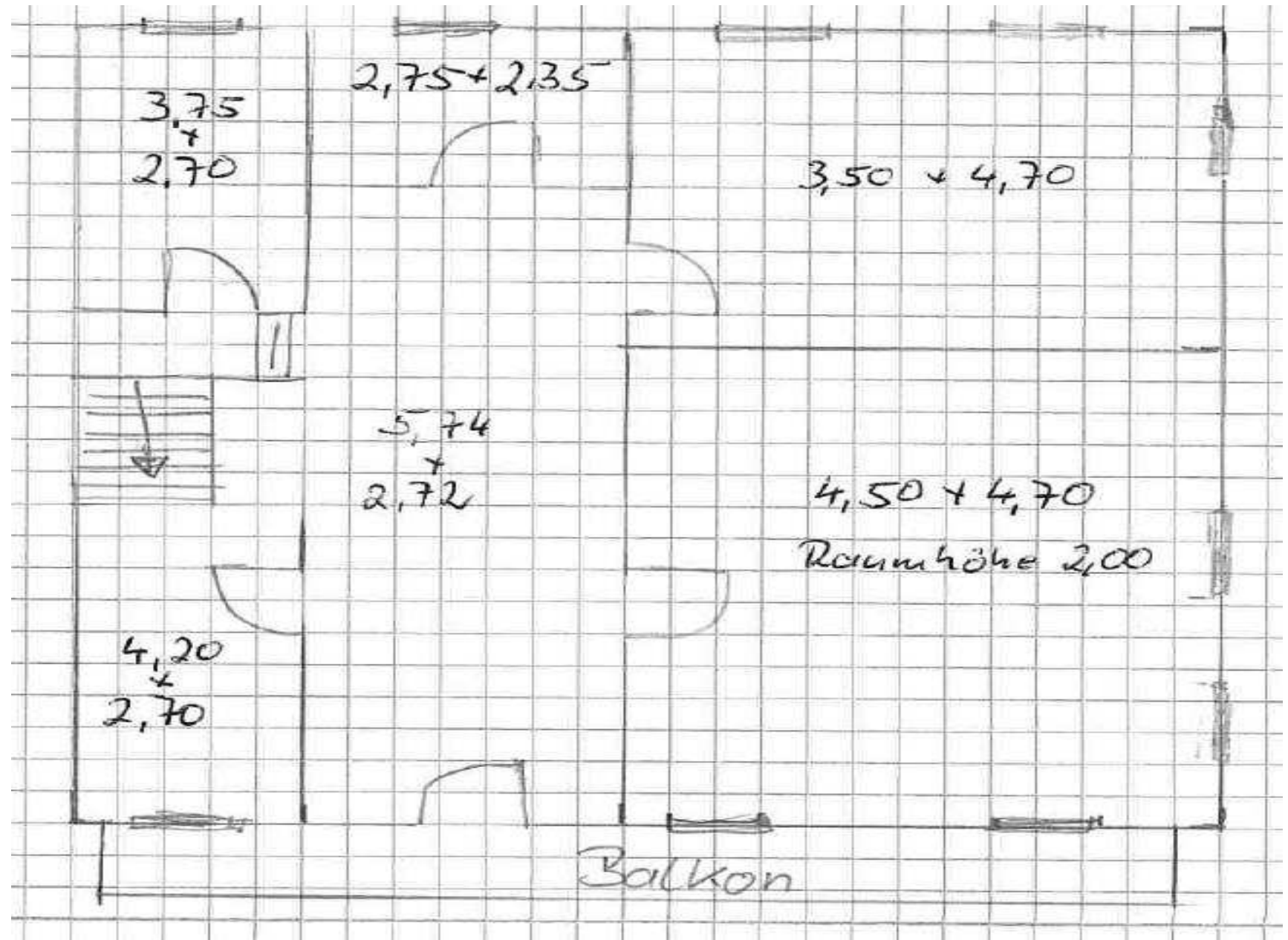
# Grundriss EG

## Neumühle 22



# Grundriss OG

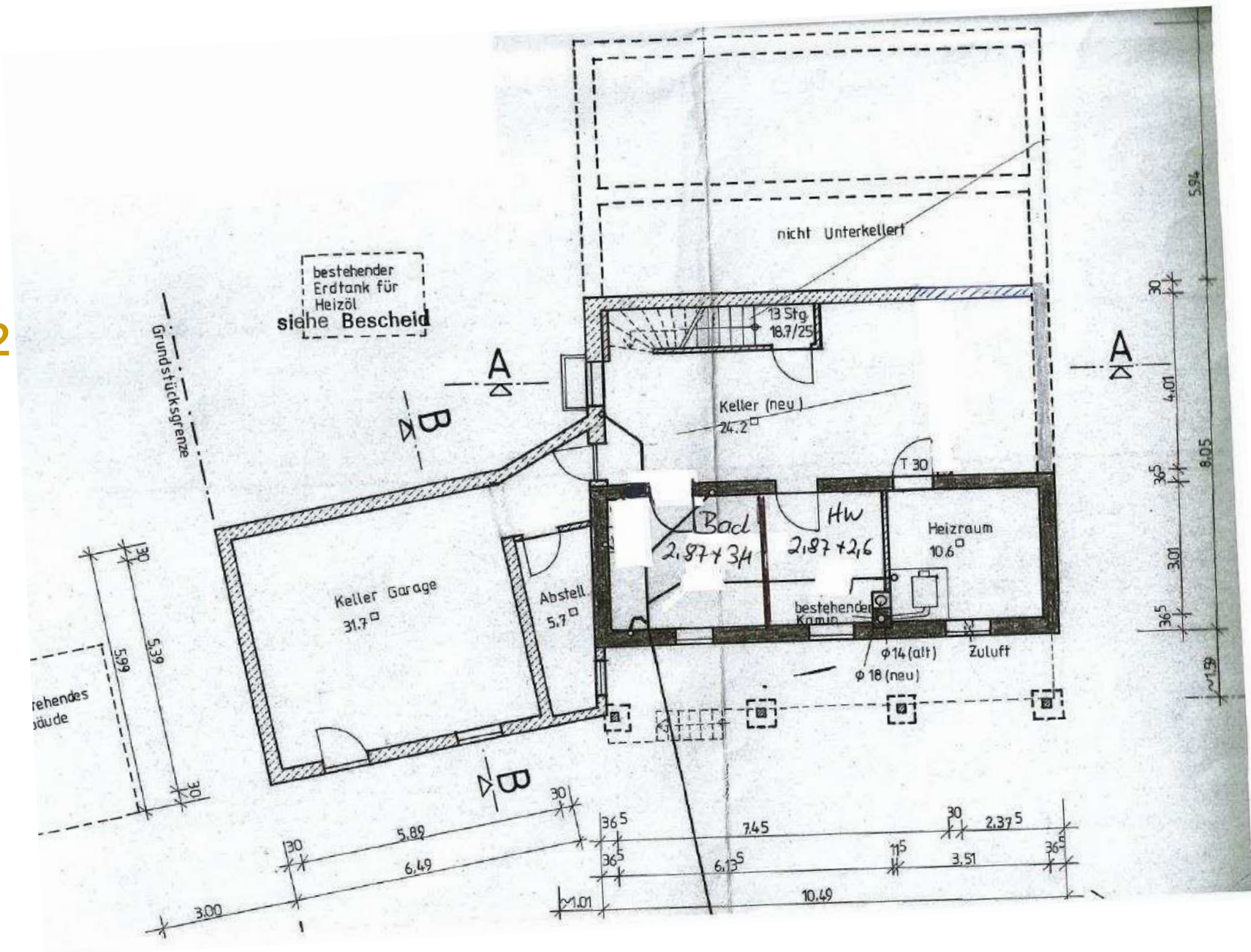
## Neumühle 22





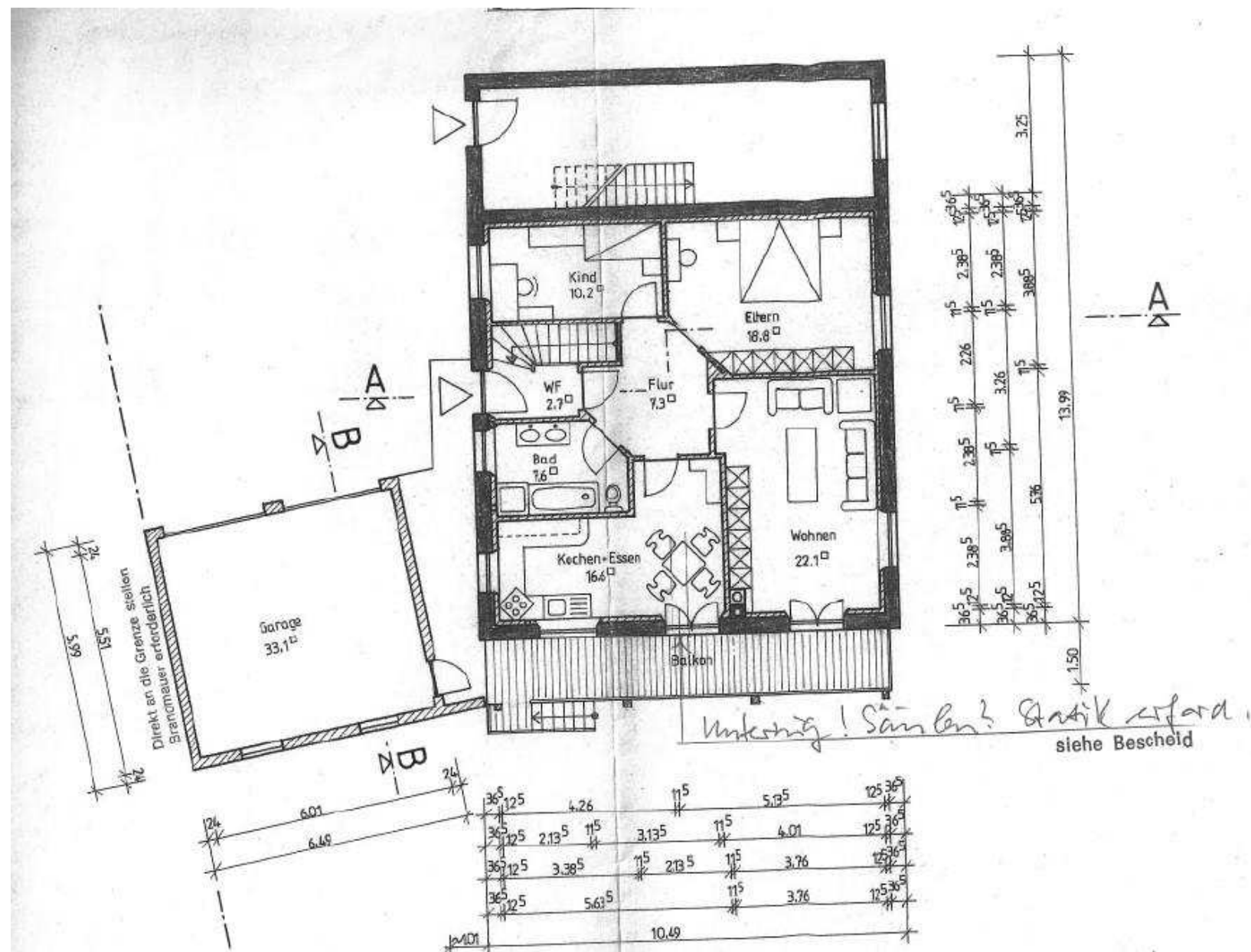
# Grundriss KG

Neumühle 22 1/2



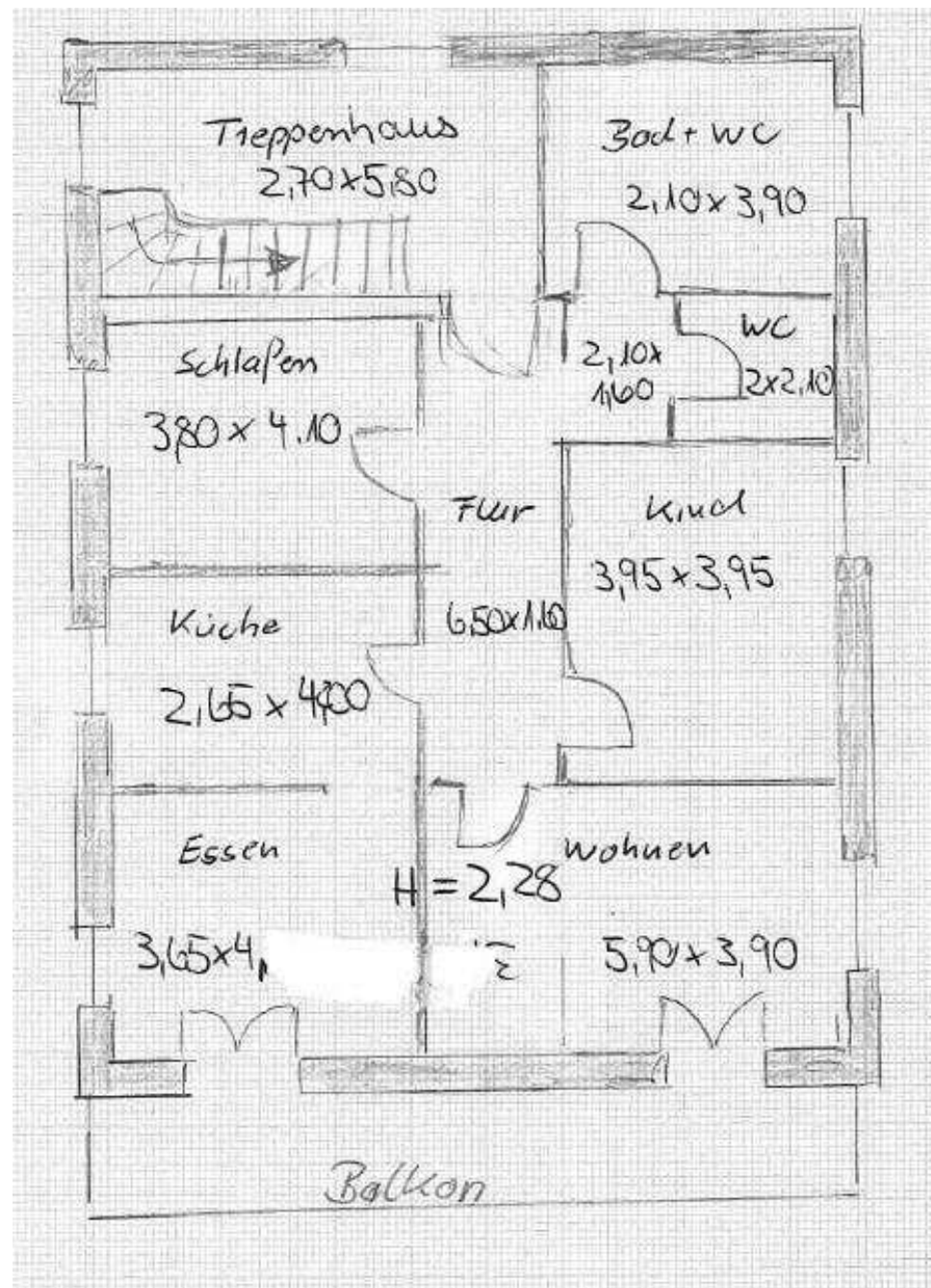
# Grundriss EG

## Neumühle 22 1/2



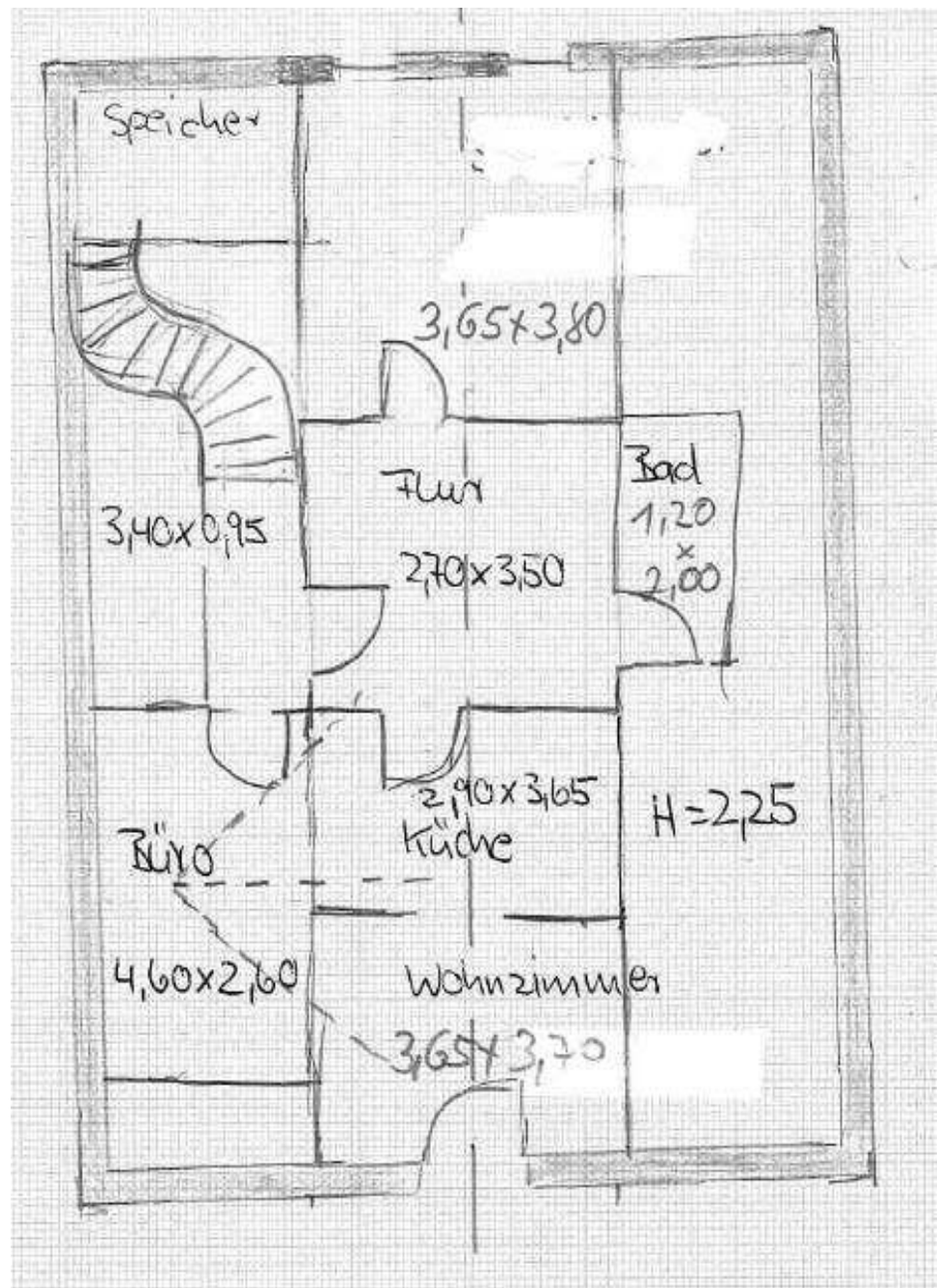
# Grundriss OG

## Neumühle 22 ½



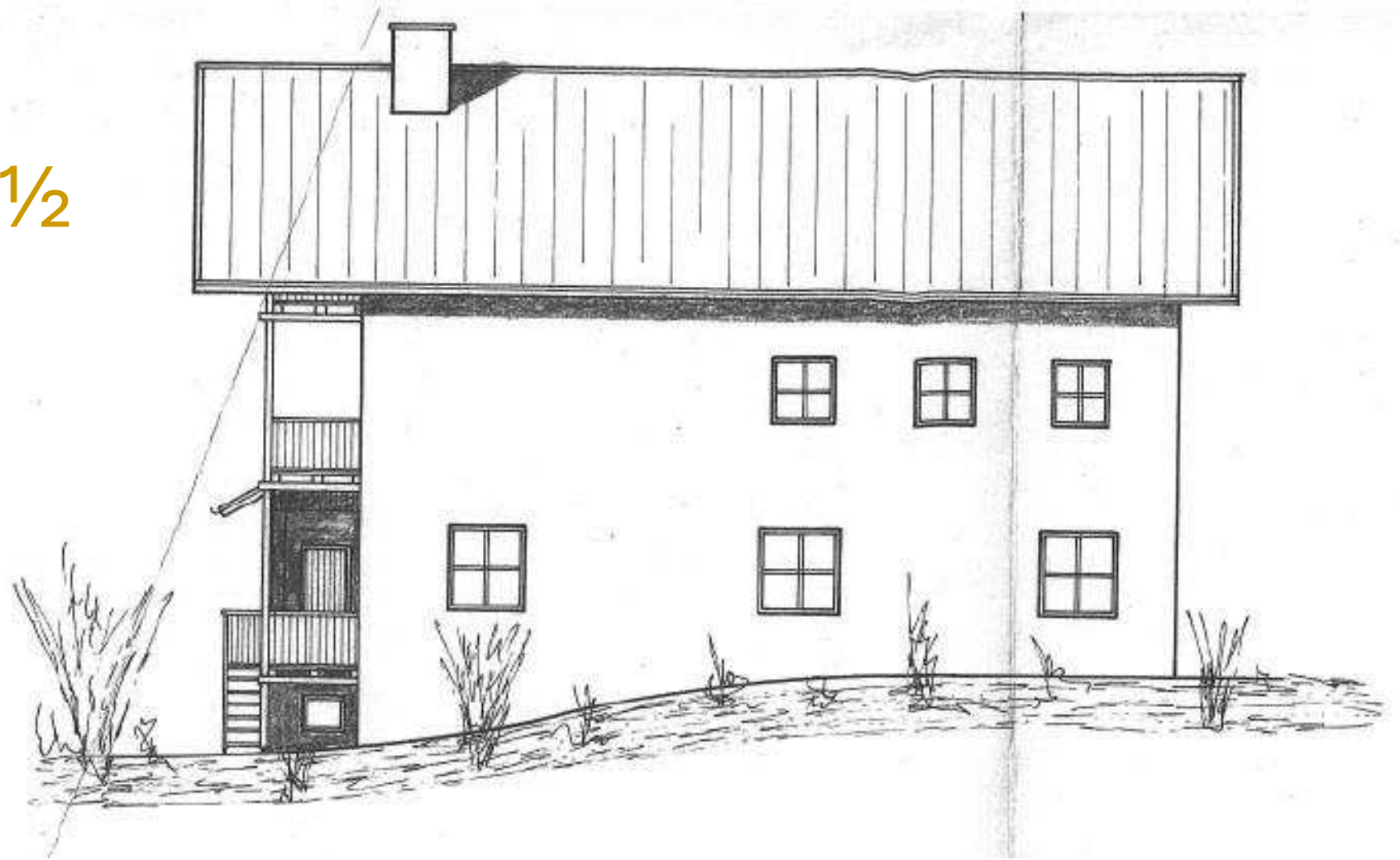
# Grundriss DG

Neumühle 22 ½



Ansicht Ost

Neumühle 22 ½



# Ansicht Süd

## Neumühle 22 ½



# Fotos Neumühle 22



























# Fotos Neumühle 22 ½

























# Hinweise

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und anderer Stellen. Es erfolgte keine Überprüfung auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Fa. "Die-Denkmalchutz-Immobilie eGmbH" übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

**Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 4,0% vom Kaufpreis + 19 % Mwst. (0,76 %) = 4,76 %.**

**Die Denkmalschutz Immobilie eGmbH**

**Inh. G. Gronauer und Sandra Weckmar**

**Karlshof 1**

**91792 Ellingen**

**\* 09141 – 87 32 101**

**\* [www.exklusive-immobilien.info](http://www.exklusive-immobilien.info)**

**\* [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)**

