



Exposé

Bauernhaus

83416 Abtsdorf

Kaufpreis: auf Anfrage



© Ch. Sinzinger

Ansprechpartner:
Christoph Sinzinger
Eigentümer des Anwesens

Tel.: 0171 - 68 28 795
E-Mail: sinzinger.christoph@gmx.de

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

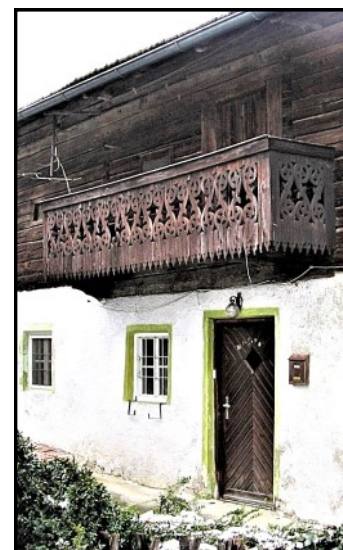
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

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.



© (Ch. Sinzinger) Traditionelles Bauernhaus im Voralpenland

A Stückerl vom Himmel - Ihr Bauernhaus am Abtsdorfersee in den Berchtesgadener Alpen!



© Ch. Sinzinger

Wohnfläche: ca. 200 - 230 m²

Grundstücksfläche: ca. 3.000 m²

Baujahr: 18. Jahrhundert

Traditionelles Bauernhaus in traumhaft schöner Lage im Rupertiwinkel

Haben Sie schon mal am Abtsdorfersee, einem der wärmsten Badeseen Oberbayerns, Urlaub gemacht? In Abtsdorf, zwischen Laufen und Freilassing, im Berchtesgadener Land? Wer die Voralpenlandschaft vor der atemberaubenden Kulisse der Berchtesgadener Alpen einmal erlebt hat, den zieht es immer wieder hierher. Nun haben Sie die Möglichkeit an diesem herrlichen Fleckerl Erde, Ihr Zuhause zu finden. Ein uriges Bauernhaus aus dem 18. Jahrhundert, das mit malerischem Wohnteil, giebelseitiger Scheune und angebautem Stallteil überzeugt, steht in Abtsdorf zum Verkauf. Sein Erdgeschoss wurde aus Feldsteinmauerwerk errichtet, sein Obergeschoss in Blockbauweise ergänzt. Unter seinem weit vorkragenden Satteldach mit Giebelbrettern ist noch heute das ein oder andere historische Detail zu finden. Dieses unterstreicht die besondere Ausstrahlung des Hauses, in das nach denkmalgerechter Sanierung schon bald moderner Wohnkomfort einziehen kann. Was also hält Sie davon ab, in Abtsdorf heimisch zu werden?

Das Baudenkmal	Bauernhaus Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig Teilweise unterkellert 2 Etagen 6 Zimmer Dachboden ggf. ausbaufähig Speisekammer Holzfenster Holzdielen Balkon Großer Garten Garage, Holzlege Fernblick auf die Berchtesgadener Alpen Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus mit Blockbau-OG Energieträger: Holz, Kohle, Elektro Ofenheizung
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	Provisionsfrei

Traditionelles Bauernhaus im Bayerischen Voralpenland

Im Ortskernensemble von Abtsdorf wartet ein historisches Bauernhaus auf Sie, das typisch ist für seine Region. Mit seinem äußeren Erscheinungsbild und seinem historischen Charme gibt es noch heute Einblick in das bäuerliche Leben in vergangener Zeit. Bereits im 18. Jahrhundert wurde das stattliche Bauernhaus mit seinen grünen Fensterläden erbaut, doch wann dies genau war, ist nicht mehr bekannt. Noch heute präsentiert es sich als zweigeschossiger, firstgeteilter Bau mit giebelseitig erschlossenem Stadelteil und vorkragendem, mit Giebelbrettern geschmücktem Satteldach. Der Wohnteil im Erdgeschoss entstand in Massivbauweise, der Stadelbereich sowie das Obergeschoss hingegen wurden als Blockbau ergänzt. Ein massiver, allein unter Ensembleschutz stehender Stallanbau aus jüngerer Zeit macht das Bauernhaus komplett, das noch bis Mitte des 20. Jahrhunderts landwirtschaftlich genutzt wurde.

Lassen Sie uns nun hineingehen! Der Wohnteil ist durch seine traditionelle Eingangstür von der Traufseite zugänglich. Ein historischer Flez führt zur Rechten in die große Bauernstube, der sich die Küche anschließt. Auf der linken Seite folgen eine Schlafkammer mit Kamin, die damals dem Bauern vorbehalten war, sowie die übliche Speis, die über einen kleinen Keller verfügt.

Neben dem Wohnteil weist der Bauernhof einen Stadel auf, der von der vorderen Giebelseite durch ein beachtliches Scheunentor erschlossen wird. Durch den Stadel gelangen Sie weiter in den massiv erbauten Stallanbau.

Über eine wohl im 20. Jahrhundert erneuerte Stiege im Flur geht es weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie auf ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer an der vorderen Giebelseite mit typischen Raumhöhen von ca. 2,05 m². Direkt vom Flur haben Sie zudem Zugang zu dem kleinen Balkon über dem Eingang. Der rückwärtige Bereich des Hauses diente vormals als Heuboden und auch der Scheunenteil ist im Obergeschoss nicht ausgebaut ebenso wie das gesamte Dachgeschoss.

Während es im Erdgeschoss in der Vergangenheit wohl bereits zu so manchen Neuerungen kam, erinnern im Obergeschoss noch so einige Details an das Leben der ehemaligen Bewohner. Hierbei haben sich vor allem die Türen sowie die kleinen Sprossenfenster des Bauernhauses erhalten.

Per Sanierung zum alpenländischen Wunschzu Hause

Dieses regionaltypische Bauernhaus kann zu dem Zuhause werden, das Sie sich immer gewünscht haben! Egal ob Sie dieses in Zukunft als permanenten Wohnsitz oder als Ferienhaus nutzen wollen, Sie haben nun die Möglichkeit, ein Wohndomizil mit einzigartiger Wohnatmosphäre zu schaffen.

Um dies zu erreichen, ist eine denkmalgerechte, mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmte Instandsetzung des Gebäudes notwendig.

Bevor Sie mit dieser beginnen, sollte eine Voruntersuchung mit Schadenskartierung und Instandsetzungsplanung durch ein denkmalerfahrenes Planungsbüro durchgeführt werden, welche ggf. vom Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden kann. Erste Schritte dahingehend, wurden bereits vom Eigentümer veranlasst, so dass die Voruntersuchung in Kürze starten kann. In deren Rahmen kann eine dendrochronologische Altersbestimmung Aufschluss über das genaue Erbauungsjahr Ihres Hauses geben.

Bei der anschließenden Sanierung des Bauernhauses sollte der historische Grundriss respektiert werden. Zugleich sollte die insb. im Obergeschoss noch vorhandene Ausstattung erhalten bleiben. Ein Umbau des Scheunenteils sowie des Stallbereichs zu Wohnzwecken ist ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – möglich. Auch eine Anpassung der Raumhöhen – insb. im Obergeschoss – ist denkbar.

Auf zeitgemäßen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Zuhause auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

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

Riesiges Grundstück vor herrlichem Alpenpanorama

Das historische Bauernhaus liegt auf einem ca. 3.000 m² großen Grundstück.

Neben dem historischen Bauernhaus gehören ein allein unter Ensembleschutz stehender Holzunterstand sowie eine Garage zu Ihrem Anwesen.

Im Anschluss verwandelt ein großzügiges Gartengrundstück das Anwesen in den perfekten Rückzugsort im Voralpenland.

Förderung

Das historische Bauernhaus – ein Einzeldenkmal – liegt im Ensemble Ortskern Abtsdorf.

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Einzeldenkmals 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.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Abtsdorf, dem beliebten Ferienort am Abtsdorfersee, nahe der Grenze zu Österreich. Ihr neuer Wohnort liegt mitten in der voralpinen Idylle des Rupertiwinkels im Norden des Berchtesgadener Landes. Die östliche Gemeindegrenze der Heimatgemeinde Saaldorf - Surheim bildet die Salzach, die zugleich die Grenze zum Nachbarland Österreich ist. Dieses malerische Fleckerl Erde ist geprägt von seinem beliebten Voralpensee, über den sich das mächtige Alpenpanorama der Berchtesgadener Alpen erhebt. Genau hier kann schon bald Ihr neuer Wohnort sein!

Alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, finden Sie in Saaldorf - Surheim oder der nahegelegenen Kleinstadt Laufen. Dort treffen Sie auf kleinere und größere Geschäfte, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken etc. Dazu freuen sich zahlreiche gastronomische Betriebe, Sie kulinarisch zu verwöhnen. Auch eine gute ärztliche Versorgung ist durch mehrere ortsansässige Allgemeinmediziner und Zahnärzte gewährleistet. Selbstverständlich kann sich auch die Kinderbetreuung sehen lassen. Ihre Kinder können die Kindergärten oder die Grundschulen in Saaldorf oder Surheim besuchen. Im Anschluss warten in Laufen, Freilassing oder Bad Reichenhall weiterführende Schulen auf sie.

An Ihrem neuen Heimatort schlagen die Herzen aller Erholungssuchenden, Freizeitsportler, Ski- und Wassersportfreunde deutlich höher. Abtsdorf liegt direkt am Abtsdorfer See, dem wunderschön gelegenen Moor-Badesees inmitten des Landschafts-Naturschutzgebietes Haarmoos. Er ist einer der wärmsten Badeseen im Bayerischen Voralpenland. Auf seiner Insel war bis ins 14. Jahrhundert eine Burg anzutreffen. Noch heute sind Angelfreunde von seinem Fischreichtum begeistert. Wer dazu Spaß am Wandern, Radfahren oder Mountainbiken findet, kommt in Abtsdorf und Umgebung garantiert auf seine Kosten. Auch Wintersportfreunde haben es bis zum nächstgelegenen Skigebiet nicht weit und können beim Skifahren, Snowboarden, Langlaufen, Schneeschuhwandern oder Eislaufen aktiv werden. Im Anschluss lässt es sich bei einem Besuch der Therme in Bad Reichenhall bestens entspannen. Kulturelle Highlights bietet zudem das nahe gelegene Salzburg.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur 8 Minuten trennen Sie von Ihrer neuen Heimatgemeinde Saaldorf - Surheim (ca. 6 km) und auch von Laufen (ca. 5 km) sind Sie nur 5 Minuten entfernt. Freilassing (9 km) erreichen Sie in gerade 10 Minuten und selbst von Traunstein (ca. 32 km) und Bad Reichenhall (ca. 29 km) sind Sie nur eine halbe Fahrstunde entfernt. In Berchtesgaden (ca. 43 km) kommen Sie in rund 40 Minuten an. Selbst für den Weg nach Salzburg (ca. 19 km) müssen Sie weniger als eine halbe Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Abtsdorf gut angebunden. Es bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Saaldorf - Surheim, Laufen und Freilassing. Den nächst gelegenen Bahnhof finden Sie in Freilassing (Bahnstrecken: Mühldorf - Salzburg; München - Salzburg; München - Wien) mit guter Zuganbindung in Deutschland und nach Österreich.



© (Ch. Sinzinger) Regionaltypisches Bauernhaus im Berchtesgadener Land



© (Ch. Sinzinger) Historisches Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoss



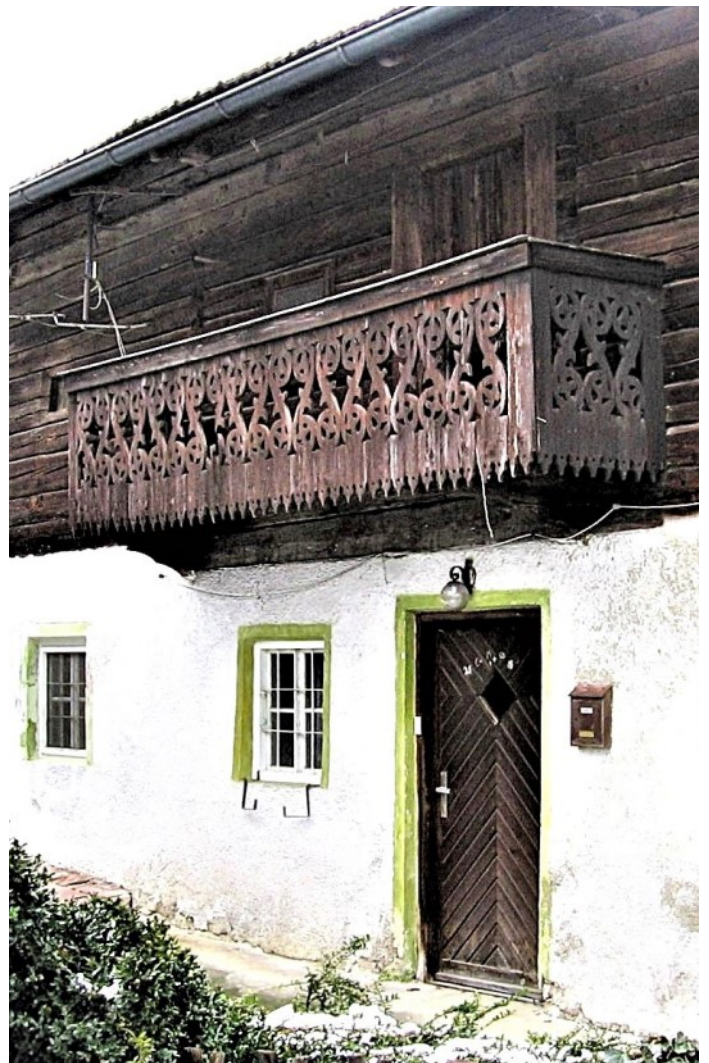
© (Ch. Sinzinger) Bauernhaus mit massivem Erd- und Blockbau-Obergeschoss



© (Ch. Sinzinger) Scheunentor an der Giebelseite



© (Ch. Sinzinger) Holztreppe ins Obergeschoss



© (Ch. Sinzinger) Malerischer Traufschröt über dem Eingang



© (Ch. Sinzinger) Traditionelle Scheune



© (Ch. Sinzinger) Historischer Dachbereich



© (BLfD) Großzügiges Gartengrundstück



© (BLfD) Eigenes Stückerl Natur im Alpenvorland