

Exposé

Wohnhaus

82256 Fürstenfeldbruck

Verkauf gegen Gebot



© Von Poll Immobilien GmbH

Ansprechpartner:
Dirk Schuhbeck
Von Poll Immobilien GmbH

Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0
Mobil: +49 172 - 89 09 258
E-Mail: dirk.schuhbeck@von-poll.com

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.



© (Von Poll Immobilien GmbH) Ihr Anwesen in reizvoller Innenstadtlage

Das steckt Geschichte drin - Historisches Ackerbürgerhaus in innerstädtischer Bestlage!



© Von Poll Immobilien GmbH

Wohnfläche: ca. 175 m²

Grundstücksfläche: ca. 625 m²

Baujahr: 1609

Attraktives Ackerbürgeranwesen mit historischem Wohngebäude im Stadtzentrum

Eine kleine Hofanlage in bester Innenstadtlage! Ein Wohngebäude mit historischem Kern! Ein Ackerbürgeranwesen, dessen Zukunft jetzt beginnt! Im Stadtzentrum von Fürstenfeldbruck, der attraktiven Kreisstadt im Westen von München, ist das ansprechende Anwesen zu finden, dessen denkmalgeschütztes Wohnhaus auf eine bedeutende Geschichte zurückblicken kann. Bereits im Jahr 1609 – noch vor dem Dreißigjährigen Krieg – ist der stattliche Steildachbau im Kern entstanden. Dieser präsentiert sich heute als zeitgemäßes Wohngebäude, dessen massives Mauerwerk komplett verputzt und verkleidet ist. Sein original erhaltener Dachbereich erzählt von der Vergangenheit, doch der beeindruckende Bau hat die Zukunft fest im Blick. Sie haben es jetzt in der Hand, wohin die Reise geht!

Das Baudenkmal	Wohnhaus Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig 2 Etagen Dachboden ggf. ausbaufähig Holzfenster Fliesenboden, Laminat, Kunststoffboden Balkon Garten Nebengebäude Freisitz Garage Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus Energieträger: Öl, Elektro Ofenheizung
Förderung	Denkmalschutz-AfA Sanierungs-AfA Kapitalanlage
Käuferprovision	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Attraktives Wohngebäude der Frühen Neuzeit

Wirft man einen ersten Blick auf dieses Wohnhaus, so glaubt man kaum, ein Baudenkmal vor sich zu haben. Dieses präsentiert sich als zweigeschossiger Massivbau, der komplett verputzt und verkleidet ist. Einen kleinen Hinweis darauf, dass in diesem Haus Geschichte drinstecken könnte, gibt jedoch bereits die hofseitige Laube und das steile, dreigeschossige Satteldach.

Aus einem Plan von 1899 geht hervor, dass das ehemalige Ackerbürgerhaus zu diesem Zeitpunkt bereits sein heutiges Erscheinungsbild aufwies. Dennoch – nach seinem dreigeschossigen Dach zu urteilen – handelte es sich bei dem Wohnhaus ursprünglich um einen Blockbau, dessen Außenwände erst nachträglich eine Versteinerung erfahren haben. Zugleich geht aus den historischen Plänen hervor, dass bereits seit jeher im Osten ein weiteres Gebäude an das Wohnhaus angrenzte, das nicht Verkaufsgegenstand ist.

Unterzieht man das Gebäude einer dendrochronologischen Altersbestimmung so wird an Hand der untersuchten Holzbalken klar, dass das bis heute gut erhaltene Dach im Jahr 1609 in mittelalterlicher Tradition errichtet wurde. Auch das Wohnhaus geht im Kern auf diese Zeit zurück und ist heute eines der wenigen baulichen Zeugnisse aus der Zeit vor dem Dreißigjährigen Krieg.

Zugänglich ist das auf Grund seiner Nähe zur Amper nicht unterkellerte Gebäude von seiner Traufseite. Sein historischer Querflanz teilt es in zwei ungleiche Haushälften. Zur Rechten treffen Sie auf ein großes Wohnzimmer zur Frontseite, dem zwei langgestreckte Räume unterschiedlicher Größe folgen. Zur Linken reihen sich zwei weitere Wohnräume an.

Über eine Treppe mit Balustergeländer geht es weiter ins Obergeschoss. Dort warten die übrigen Wohnräume des Hauses auf ähnlichem Grundriss auf Sie.

Das anschließende Dachwerk ist dreigeschossig, wobei im 2. Dachgeschoss nur wenige Bretter ausgelegt wurden und auch der Spitzboden sehr niedrig ausgeführt ist.

Per Sanierung zum Wohnhaus mit Zukunftscharakter

Hauchen Sie dem historischen Wohngebäude neues Leben ein!

Wie immer Ihre Pläne aussehen, eine denkmalgerechte, mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmte Instandsetzung des Gebäudes ist der Schlüssel zum Erfolg.

Bevor Sie mit dieser starten, ist eine Voruntersuchung mit Schadenskartierung und Instandsetzungsplanung durch ein denkmalerfahrenes Planungsbüro anzustreben, welche ggf. vom Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden kann.

Bei der anschließenden Sanierung sollte der historische Grundriss respektiert werden. Zugleich sollte der Dachstuhl und ggf. noch vorhandene Ausstattung – wie etwa historische Türleibungen und Türblätter – erhalten bleiben.

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 Wohnhauses dienen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen und ggf. Fördermittel hoffen.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das Wohngebäude (ein Einzeldenkmal) 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.

Herrliches Grundstück im Stadtzentrum

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 625 m² großen Grundstück.

Neben dem historischen Wohnhaus gehören 4 unterschiedlich große Wirtschaftsgebäude zu Ihrem Anwesen, die den Innenhof des ehem. Ackerbürgeranwesens umschließen. Da die Nebengebäude – wie etwa die Scheune, das Stallgebäude und die Garage – nicht denkmalgeschützt sind, ist ein Abbruch - in Absprache mit den zuständigen Behörden - ggf. denkbar.

Verkauf gegen Gebot

Das ehemalige Ackerbürgeranwesen wird gegen Gebot verkauft.

Der Mindestpreis beträgt **600.000 €**.

Um schriftliche Abgabe der Gebote wird gebeten.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Herrn

Dirk Schuhbeck

Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0

Mobil: + 49 172 - 89 09 258

Mail: dirk.schuhbeck@von-poll.com

Lagebeschreibung

Das historische Wohngebäude wartet im Stadtzentrum von Fürstenfeldbruck, der attraktiven Kreisstadt, im Westen der Landeshauptstadt München auf Sie. Der Stadtpark sowie das Stadtzentrum der nahezu 40.000 Einwohner zählenden Stadt sind nur einen Katzensprung entfernt. Eine ausgezeichnete Infrastruktur, städtischer Komfort und ein ländlich geprägtes Umland machen Fürstenfeldbruck zum beliebten Wohnort bei Jung und Alt. Selbst der Ammersee liegt nur eine kurze Fahrstrecke entfernt.

Alles was das Leben angenehm macht, ist auf kurzem Wege zu erreichen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten sowie Schulen jedes Bildungszweiges sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Dazu bietet das Stadtzentrum Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf und eine Vielzahl an Restaurants, die Sie gerne kulinarisch verwöhnen möchten. Natürlich fehlt es auch an einer guten ärztlichen Versorgung mit Allgemein- und Fachärzten sowie einem Klinikum nicht.

Welchem Hobby Sie auch nachgehen möchten, in Fürstenfeldbruck haben Sie die Gelegenheit dazu. In den zahlreichen Parks und Grünflächen – darunter der bemerkenswerten Klosteranlage – können Sie Erholung und Entspannung vom Alltag finden. Auch für Sport- und Kulturbegisterter wird Einiges geboten. Wer dabei die Gesellschaft Gleichgesinnter sucht, den heißen die zahlreichen Vereine in der Stadt herzlich willkommen.

Eine bessere Verkehrsanbindung als in Fürstenfeldbruck kann man sich kaum wünschen. Die umliegenden Städte wie Olching (ca. 10 km) oder Germering (ca. 13 km) liegen nur eine Viertelstunde entfernt und auch für die Strecke zum Ammersee – nach Inning a. Ammersee (ca. 15 km) – müssen Sie nicht mehr als 15 Minuten einplanen. Dachau (ca. 20 km) erreichen Sie in ca. 20 Minuten und auch in Landsberg a. Lech (ca. 39 km) kommen Sie in einer halben Stunde an. Für den Weg nach Augsburg (ca. 56 km) oder in die Münchner Innenstadt (ca. 33 km) müssen Sie gerade mal 40 Minuten einplanen. Selbst die nächst gelegenen Skigebiete im Lkr. Weilheim - Schongau sind nur rund eine Fahrstunde entfernt.

Auch an den ÖPNV ist Fürstenfeldbruck bestens angebunden. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 2 Minuten, der Bahnhof ca. 10 Minuten fußläufig von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Vom Bahnhof Fürstenfeldbruck – an der Bahnstrecke Buchloe - München sowie an der S-Bahn-Strecke S4 (Grafrath - Haar) – gelangen Sie im 20-Minuten-Takt in 15 Minuten (Bahn) oder 28 Minuten (S-Bahn) in die Münchner Innenstadt.



© (Von Poll Immobilien GmbH) Zeitgemäßes Wohngebäude mit historischem Kern



© (Von Poll Immobilien GmbH) Ehem. Ackerbürgerhaus mit Nebengebäuden und Garten



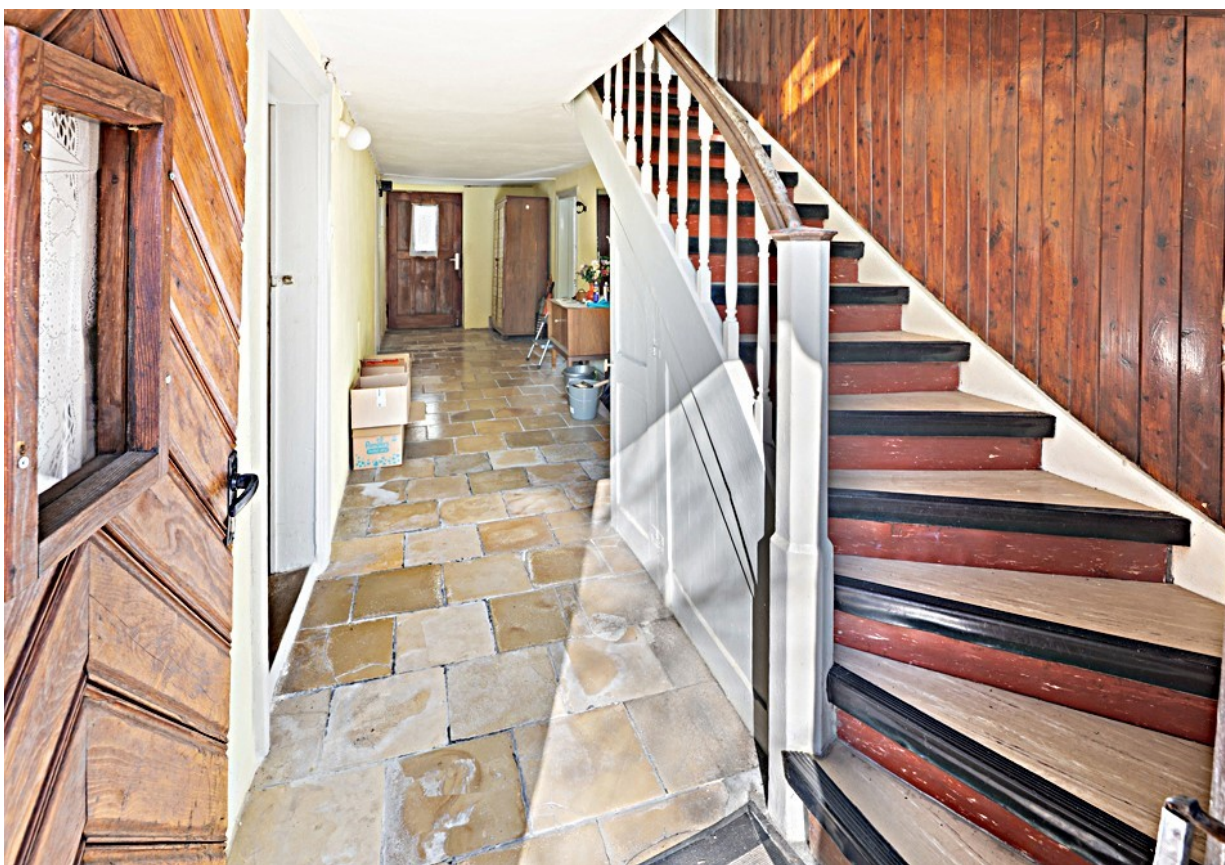
© (Von Poll Immobilien GmbH) Herrliches Anwesen in idealer Innenstadtlage



© (Von Poll Immobilien GmbH) Früheres Wirtschaftsgebäude



© (Von Poll Immobilien GmbH) Reizender Balkon und Freisitz im rückwärtigen Bereich



© (Von Poll Immobilien GmbH) Eingangsbereich und Treppenhaus ins OG



© (Von Poll Immobilien GmbH) Großzügiges Wohnzimmer im EG



© (Von Poll Immobilien GmbH) Küche im EG



© (Von Poll Immobilien GmbH) Abstellraum im EG



© (Von Poll Immobilien GmbH) Badezimmer im EG



© (Von Poll Immobilien GmbH) Warmwasserboiler im EG



© (Von Poll Immobilien GmbH) Flurbereich im OG



© (Von Poll Immobilien GmbH) Großes Wohnzimmer im OG



© (Von Poll Immobilien GmbH) Küche im OG



© (Von Poll Immobilien GmbH) Schlafzimmer im OG



© (Von Poll Immobilien GmbH) Badezimmer im OG



© (Von Poll Immobilien GmbH) Neu gestaltbarer Nebenraum



© (Von Poll Immobilien GmbH) Historischer Dachstuhl des frühen 17. Jahrhunderts



© (Von Poll Immobilien GmbH) Handwerkskunst aus dem Jahr 1609