

Exposé

Bauernhof

86836

Obermeitingen

Kaufpreis:

Auf Anfrage



© Bernhard Jahn

Ansprechpartner:

Bernhard Jahn

Miteigentümer des Anwesens

Mobil: 0151 - 15 100 172

E-Mail: bb.jahn@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.



© (B. Jahn) Traditionelle Giebelfassade mit Gesimsstücken

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Bauernhaus (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.



Ein Pendlertraum für Jung und Alt -

Bauernhof mit bester Erreichbarkeit der bayerischen Zentren!



© B. Jahn

Wohn-/ Nutzfläche (Bauernhaus): ca. 130 m²

Grundstücksfläche: ca. 2.684 m²

Baujahr: 1878 - 1908

Pendlerfreundlicher Bauernhof mit Austragshaus und Nebengebäuden

Zuhause auf dem eigenen Bauernhof! Zugleich beruflich aktiv in Augsburg oder München! Wenn Sie sich diesen Wunsch erfüllen möchten, sollten Sie nach Obermeitingen, in das malerische Pfarrdorf nahe Landsberg am Lech kommen. In attraktiver Innerortslage treffen Sie auf eine stattliche Hofanlage, die es in sich hat. Ein denkmalgeschütztes Wohnstallhaus des 19. Jahrhunderts, ein Austragshaus der frühen 20. Jahrhunderts und mehrere landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude warten darauf, sich Ihnen vorzustellen. Natürlich darf auch ein großzügiges Gartengrundstück mit altem Baumbestand und Hofbrunnen nicht fehlen. Wenn Sie die Sanierung der historischen Hofstelle in die Hand nehmen möchten, kann ein Lebenstraum für Sie wahr werden. Sie müssen nur zugreifen!

Das Baudenkmal	<p>Bauernhaus</p> <p>Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig</p> <p>Stockwerke: 2</p> <p>Teilweise unterkellert</p> <p>Dachboden</p> <p>Holzfenster</p> <p>Holzdielen, Steinboden</p> <p>Nicht denkmalgeschützte Nebengebäude: Stadel, Austragshaus, Maschinenhalle, Hühnerstall, Carport/Garage, Waschhaus/Garage</p> <p>Garten</p> <p>Hofbrunnen</p> <p>Leerstehend</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Holz</p> <p>Ofenheizung</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Provisionsfrei</p>

Historische Hofanlage mit Austragshäusl und separaten Wirtschaftsgebäuden

Lernen Sie Ihren zukünftigen Bauernhof mit all seinen vielseitigen Facetten kennen! Das Herzstück der Hofanlage bildet sein giebelständig zur Straße stehendes Bauernhaus. Das denkmalgeschützte Wohnstallhaus – mit schmalen Wohn- und beachtlichem Wirtschaftsteil – ist wohl bereits im späten 19. Jahrhundert entstanden. Sein Austragshaus hingegen stammt aus jüngerer Zeit und weist keine Denkmaleigenschaft auf. Gleiches gilt für die Scheune sowie die große Maschinenhalle mit angebautem Hühnerstall. Weitere, kleinere Wirtschaftsgebäude – Garagen und Waschhaus – sowie ein Hofbrunnen vervollständigen die Hofanlage auf ihrem großzügigen Grundstück mit altem Obstbaumbestand.

Traditionelles Bauernhaus mit Wohn- und Wirtschaftsteil

Das historische Bauernhaus präsentiert sich als stattlicher Steilsatteldachbau, der Wohn- und Wirtschaftsteil unter einem First vereint. Der langgestreckte Bau steht giebelständig zur Straße und erinnert mit seiner ansprechenden Giebelfassade – mit Gesimsstücken und grünen Fensterläden – an die Glanzzeiten des Anwesens. Im vorderen Bereich befindet sich der Wohnteil des Bauernhauses, auf den der mächtige Wirtschaftsteil mit seinem Stall und seinen beiden Tennen folgt.

Zugänglich ist das Bauernhaus von seiner Traufseite. Durch seine im letzten Jahrhundert erneuerte Eingangstür gelangen Sie in den historischen Flez, der Sie zur Linken in die ehemalige Bauernstube führt. Dieser schließt sich die Bauernküche an, auf die zwei kleinere Kammern folgen, die früher als Speisekammer und Technikraum für die Melkmaschine dienten. Von der Küche aus haben Sie Zugang zum Keller des Hauses.

Eine historische, derzeit nur bedingt betretbare Stiege im Flur führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort warten insgesamt vier Schlafkammern unterschiedlicher Größe auf Sie.

Zur Rechten des Flurs ist der beachtliche Wirtschaftsteil des Wohnstallhauses zu finden. Direkt an den Wohnteil schließt der ehemalige Stall an. Auf diesen folgen zwei Tennen mit separaten Scheunentoren, wobei die rechte Tenne jüngerem Datum sein dürfte. Im darüber liegenden Obergeschoss waren die Stallkammer sowie das großzügige Heulager untergebracht.

Der anschließende Dachbereich ist nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum.

Niedliches Austragshäusl des frühen 20. Jahrhunderts

Zur Rechten des Bauernhauses treffen Sie auf das kleine, nicht denkmalgeschützte Austrags-
haus, das ebenfalls zur Hofanlage gehört. Seit den 1920er Jahren ist der kleine Bau – mit rund
85 m² Wohnfläche – Teil der historischen Hofanlage. Das Austragshaus – mit mittig angebrachter
Eingangstür – bietet im Erdgeschoss eine große Wohnküche sowie ein weiteres Zimmer. Im aus-
gebauten Dachgeschoss schließen sich ein großes Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein
Technikraum an. Für zusätzlichen Stauraum ist durch einen kleinen Anbau gesorgt.

Nicht denkmalgeschützte Wirtschaftsgebäude mit großem Nutzungspotenzial

Im Anschluss an das Bauernhaus treffen Sie auf einen großen Stadel. Im hinteren Grundstücks-
bereich folgt eine großzügige Maschinenhalle, an die ein kleiner, massiver Hühnerstall angrenzt.
Da die Wirtschaftsgebäude nicht denkmalgeschützt sind, eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten
für eine zukünftige Nutzung. Zudem runden eine Garage/Carport sowie ein ehemaliges Wasch-
haus/Garage das Anwesen ab.

Herrliches Gartengrundstück mit altem Obstbaumbestand

Die zum Verkauf stehende Hofanlage liegt auf einem ca. 2.684 m² großen Grundstück.

Neben den nicht denkmalgeschützten Nebengebäuden gehört ein großer Garten mit altem Obst-
baumbestand zu Ihrem Anwesen.

Selbst ein traditioneller Brunnen ist nach wie vor vorhanden.

Per Sanierung zum ländlichen Wohnfühlanwesen

Starten Sie mit diesem historischen Bauernhof in die Zukunft! Seit 1973 ist das Bauernhaus nicht mehr bewohnt, doch Sie können dies nun ändern.

Um wieder Leben in das teils stark sanierungsbedürftige Bauernhaus einkehren zu lassen, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung. Hierbei sollte der historische Grundriss des Gebäudes respektiert werden, was jedoch eine Umnutzung des Wirtschaftsteils zu Wohn- und Gewerbezwecken nicht ausschließen muss. Noch anzutreffende historische Ausstattung – wie die Stiege ins Obergeschoss oder vereinzelt Türen etc. – sollten weiter Platz in Ihrem neuen Zuhause finden.

Vor Beginn der Sanierung empfiehlt es sich eine umfassende Voruntersuchung durchführen zu lassen, um Nutzungsstudien und Sanierungskonzepte entwickeln zu können. Diese sollte ein formgerechtes Aufmaß mit Grundrissen sowie einen Längs- und Querschnitt enthalten. Ferner sollte ein statisches Gutachten in Auftrag gegeben werden, das ggf. bestehende Konstruktionsmängel und Schäden erfasst, kartiert sowie Sanierungsvorschläge beinhaltet. Auch eine restauratorische Befunduntersuchung, deren Ergebnisse in einem Baualtersplan zusammengefasst werden, wird vorgeschlagen. Diese können ggf. vom BLfD bezuschusst werden.

Was immer Sie in Ihrem zukünftigen Anwesen planen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie keinesfalls verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) muss es nicht mangeln.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des denkmalgeschützten Bauernhauses dienen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen und Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Dieser historische Bauernhof wartet in Obermeitingen auf seine neuen Eigentümer. Schon bald können Sie zu den rund 1.800 Einwohnern zählen, die in der oberbayerischen Gemeinde – im Westen des Landkreises Landsberg am Lech – Zuhause sind. In dem malerischen Pfarrdorf – unweit der Lechs – lässt sich das Landleben unbeschwert genießen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt zu verzichten. Die bayerischen Zentren liegen in angenehmer Entfernung und eröffnen beste Voraussetzung, um eine ideale Work-Life-Balance zu schaffen.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Obermeitingen und seinen Nachbarorten. Eine Dorfladenbox – mit frischen und preiswerten Erzeugnissen aus der Region – finden Sie direkt in Obermeitingen und auch der nächstgelegene Supermarkt ist im Nachbarort Untermeitingen zu finden. Ihre Kinder können direkt im Ort den Kindergarten oder die Grund- und Mittelschule in Untermeitingen besuchen. Weiterführende Schulen erwarten in Schwabmünchen oder Landsberg am Lech auf ihren Besuch. Eine gute ärztliche Versorgung ist u. a. durch das Ärztezentrum Lechfeld in Untermeitingen gewährleistet.

Auch Freizeitspaß und Erholung kommen an Ihrem neuen Heimatort nicht zu kurz. Von Mitte Mai bis September bietet der Obermeitingener Baggersee – mit Beachvolleyballfeld, öffentlichem Grillplatz und Kiosk – beste Möglichkeiten, den Alltag hinter sich zu lassen. In den Wintermonaten liegen die nächstgelegenen Skigebiete gerade mal eine Fahrstunde entfernt. Welchem Hobby Sie auch immer nachgehen möchten, in den umliegenden Großstädten ist das Angebot groß.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen in Obermeitingen garantiert. Untermeitingen (ca. 2 km) liegt nur einen Katzensprung entfernt und selbst von Schwabmünchen (ca. 8,5 km) und Kaufering (ca. 9 km) trennen Sie gerade mal 10 Minuten. Landsberg am Lech (ca. 16 km) und Buchloe (ca. 17 km) erreichen Sie in einer Viertelstunde und selbst von Augsburg (ca. 29 km) sind Sie weniger als eine halbe Fahrstunde entfernt. Auch für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 74 km) müssen Sie nur 55 Fahrminuten einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Obermeitingen gut angebunden. Es bestehen zahlreiche Busverbindungen zum nächst gelegenen Bahnhof in Klosterlechfeld (Bahnlinien: Bobingen - Kaufering; Kaufering - Augsburg) mit guter Anbindung an die bayerischen Zentren.



© (B. Jahn) Traditionelles Bauernhaus des späten 19. Jahrhunderts



© (B. Jahn) Ansprechende Giebelfassade mit traditionellen Fensterläden



© (B. Jahn) Wohnteil des stattlichen Einfirsthofs



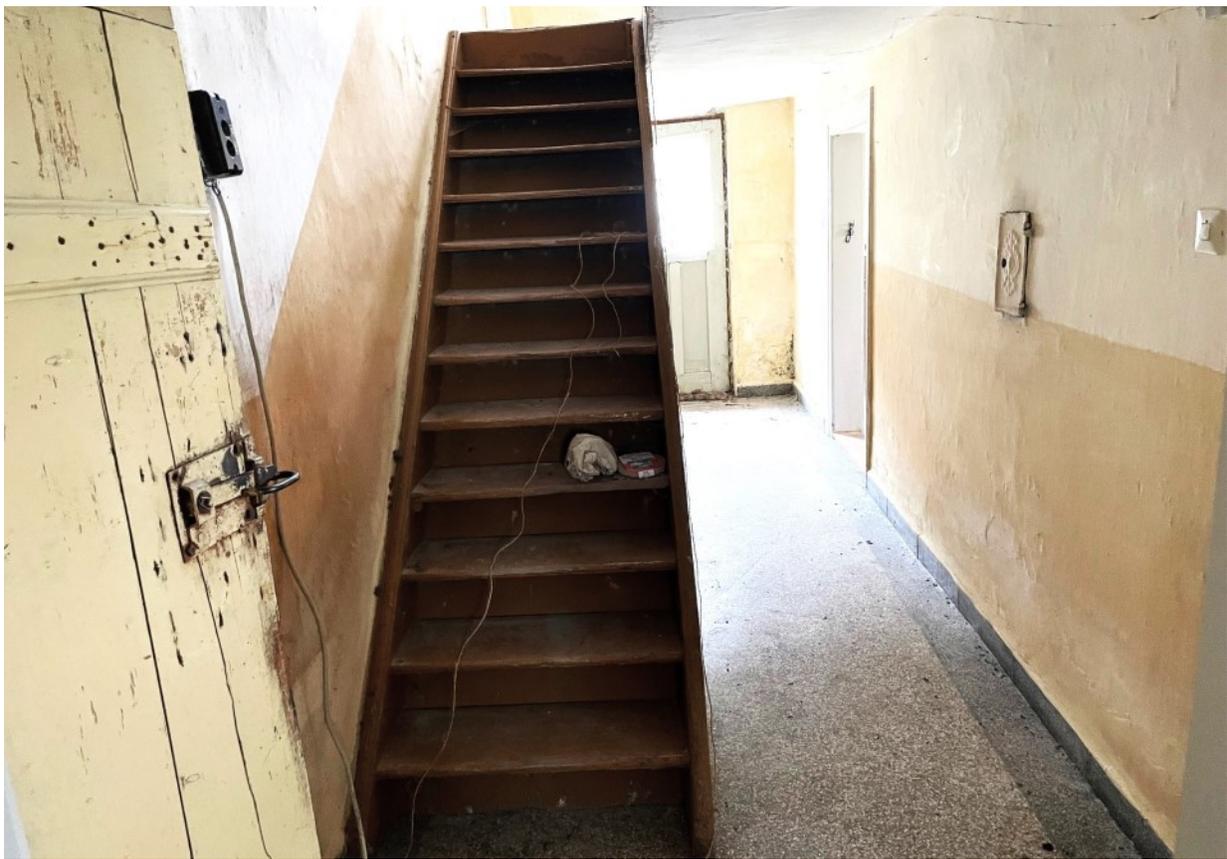
© (B. Jahn) Großzügiger Wirtschaftsteil mit doppelter Tenne



© (B. Jahn) Ehemaliger Stallbereich mit angrenzenden Tennen



© (B. Jahn) Langgestreckter Einfirsthof mit nicht denkmalgeschütztem Stadel



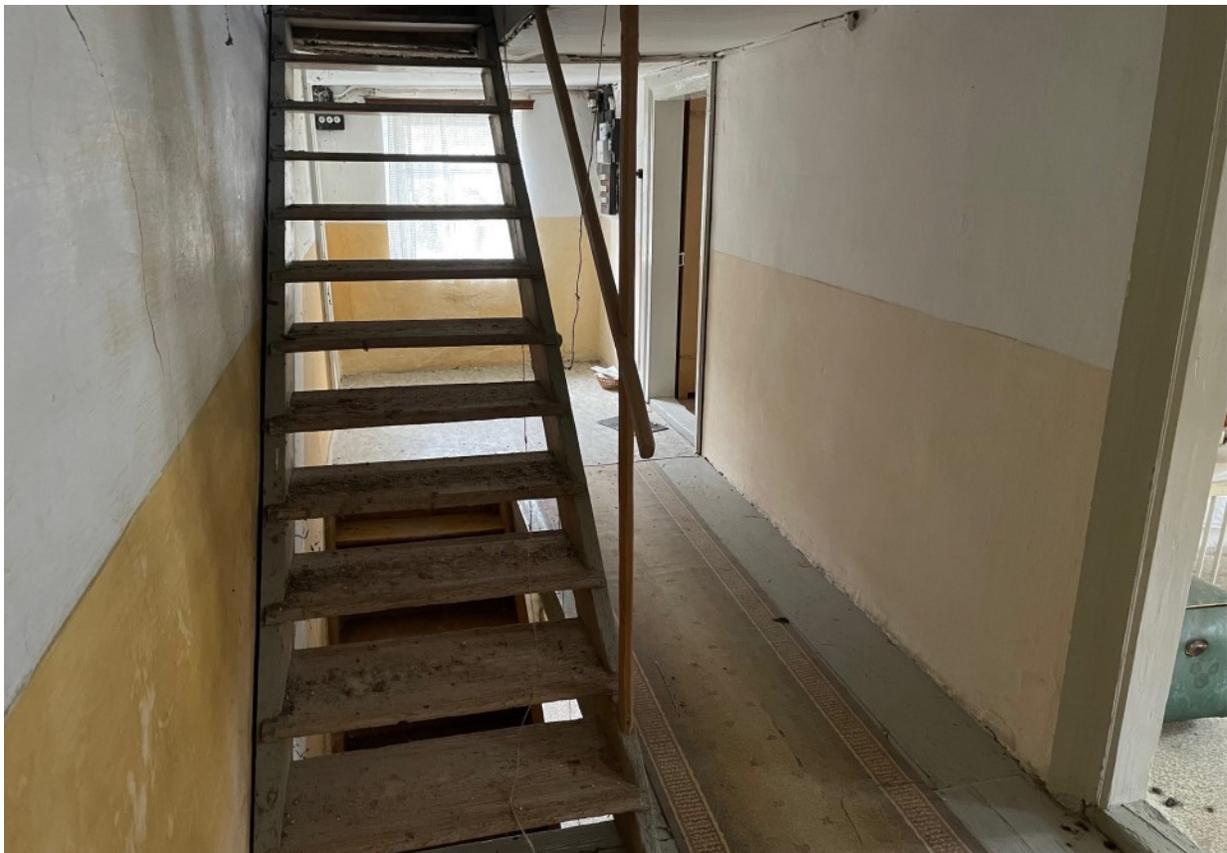
© (B. Jahn) Eingangsbereich mit traditioneller Stiege ins OG



© (B. Jahn) Frühere Stube mit Holzdielen und Holzvertäfelung



© (B. Jahn) Wohnküche mit altem Ofen



© (B. Jahn) Flur im OG



© (B. Jahn) Ehemaliges Schlafzimmer im OG



© (B. Jahn) Zusätzlicher Schlafraum



© (B. Jahn) Historischer Stall



© (B. Jahn) Vielseitig nutzbarer Stallbereich



© (B. Jahn) Beachtliche Tenne



© (B. Jahn) Großzügige Tenne des Wohnstallhauses



© (B. Jahn) Reizendes Austragshaus der 1920er Jahre



© (B. Jahn) Äußerst ansprechendes kleines Wohnhaus



© (B. Jahn) Große Maschinenhalle



© (B. Jahn) Kleiner Hühnerstall



© (B. Jahn) Großzügiges Gartengrundstück im rückwärtigen Hofbereich



© (B. Jahn) Herrliches Gartengrundstück mit altem Obstbaumbestand