



Exposé

Wohnhaus

84494
Neumarkt -
Sankt Veit

Kaufpreis:
418.500 €, VB



© BLfD

Ansprechpartner:
Thoralf Broska
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0176 - 23 637 539
E-Mail: thoralf.broska@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.



© (T. Broska) Historisches Gebäude mit Erker und Zwerchgiebel

Bauliche Schönheit, die begeistert - Bemerkenswertes Wohnhaus mit drei Wohneinheiten im östlichen Voralpenland!



© T. Broska / BLfD

Wohnfläche: ca. 210 m²

Baujahr: 1927

Grundstücksfläche: ca. 905 m²

Repräsentatives Mehrfamilienhaus der 1920er Jahr in attraktiver Wohnlage

Ein architektonisches Prachtstück in reizvoller Wohnlage! Ein historisches Wohngebäude mit repräsentativem Anspruch! Ein Gebäude, dessen bauliche Schönheit voll und ganz überzeugt! So lässt sich das historische Wohnhaus im Westen des Stadtzentrums von Neumarkt - Sankt Veit, im östlichen Voralpenland, bestens beschreiben. Im Jahr 1927 wurde der äußerst ansprechende Satteldachbau nach Plänen des Baumeisters Michael Huber errichtet. Seine Putzgliederung, sein geschweiffter Zwerchgiebel sowie sein Mittlerker mit betretbarem Balkon sind die Markenzeichen dieses bemerkenswerten Baudenkmals. Während es vormals als Wohn- und Geschäftshaus mit einem ebenerdigen Ladenlokal diente, wird es heute allein zu Wohnzwecken genutzt. Drei Wohneinheiten stehen dazu zur Verfügung. Allein der Ausbau der Erdgeschosswohnung steht noch aus, um die Sanierung zu vervollständigen. Können Sie diesem bezaubernden Gebäude mit zusätzlichem Freisitz, Garage und großzügigem Gartengrundstück diesen Wunsch abschlagen?

Das Baudenkmal	<p>Wohnhaus</p> <p>Zustand: Altbau, gepflegt, EG sanierungsbedürftig</p> <p>Teilweise unterkellert</p> <p>3 Etagen</p> <p>10 Zimmer</p> <p>DG ausgebaut</p> <p>Einbauküche</p> <p>Bad mit Dusche / Wanne</p> <p>Holzfenster</p> <p>Holzdielen, Kunststoff-, Fliesen-, Steinboden</p> <p>Balkon</p> <p>Garten, Gartenlaube</p> <p>Garage</p> <p>Vermietet</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Öl</p> <p>Zentralheizung</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Provisionsfrei</p>

Attraktives Wohngebäude mit drei Wohneinheiten

Dieses Wohnhaus im Westen des Stadtzentrums ist ein wahres Schmuckstück. Im Jahr 1927 wurde der zweigeschossige Satteldachbau nach den Plänen des Baumeisters Michael Huber erbaut. Seine traumhaft schöne Traufseitfassade mit stilvoller Putzgliederung und kunstvoll gestaltetem Mittlererker samt begehbarem Balkon versetzt die Betrachter seit nahezu 100 Jahren ins Staunen. Den Abschluss bildet sein geschweiffter Zwerchgiebel, der dem Gebäude sein besonderes Erscheinungsbild verleiht.

Vormals wurde der einprägsame Bau als Wohn- und Geschäftshaus genutzt, doch heute dient er allein der Wohnnutzung. Dazu stehen drei räumlich abgeschlossene Wohneinheiten auf drei Etagen zur Verfügung. Diese sind von einem vorgelagerten Windfang an der rückwärtigen Gebäudeseite zugänglich.

Die Wohnung im Erdgeschoss erschließt sich über einen zentralen Vorraum, von dem aus Sie das zur Straße gelegene Wohn- und Esszimmer sowie ein Schlafzimmer erreichen. Diesem schließen sich im rückwärtigen Bereich die Küche, ein separates WC, eine Ankleide sowie ein Badezimmer an. Die Wohnung befindet sich aufgrund einer abgebrochenen Teilsanierung im Instandsetzungsbedürftigen Zustand und kann derzeit nicht bewohnt werden.

Eine bauzeitliche Treppe führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie auf eine in den Jahren 2017/18 modernisierte, derzeit vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad. Diese erschließt sich ebenfalls von einem zentralen Vorraum, der Sie zur Rechten ins Badezimmer, in die Küche sowie das anschließende Esszimmer führt. An der Traufseite befindet sich ein ansprechendes Wohnzimmer mit Zugang zum Erker. Diesem folgen zur Linken ein Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer.

Zeitgleich zur Wohnung im Obergeschoss wurde auch die Wohnung im Dachgeschoss ausgebaut, modernisiert und vermietet. Die 2-Zimmer-Wohnung bietet eine große Wohnküche und ein Badzimmer, dem sich ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon über dem Erker und ein großzügiges Schlafzimmer anschließen.

Alle Räumlichkeiten des Hauses überzeugen durch ihre großzügigen Raumhöhen sowie ihren historischen Charme. Für diesen ist insbesondere die in den oberen Etagen erhaltene, bauzeitliche Ausstattung – allem voran die Füllungstüren sowie die schönen Holzkastfenster aus der Erbauungszeit – verantwortlich.

Gepflegte Wohnimmobilie mit begrenztem Sanierungsbedarf

Das zum Verkauf stehende Wohngebäude wurde über Jahre gepflegt und Instand gehalten. In den 1950/60er Jahren kam es zu einer Neueindeckung des Daches. Im Jahr 2014 wurde eine Sanierung der Holzkastenfester durchgeführt und knapp 4 Jahre später erfolgte die Modernisierung der Wohnungen in Ober- und Dachgeschoss.

Allein die Wohnung im Erdgeschoss hinkt dieser Entwicklung hinterher. Diese befindet sich derzeit im Rohbauzustand und bedarf eines denkmalgerechten Innenausbaus. Hierbei ist die Neu- anbringung von Sanitäranlagen, Böden sowie die Ertüchtigung der Wandoberflächen, der Türen, der Elektrik etc. vorzunehmen. Ob Sie die Räumlichkeiten im Anschluss zu Wohnzwecken oder gewerblich nutzen möchten, steht Ihnen in Absprache mit den zuständigen Behörden offen.

Nun sind Sie gefragt, um dem herrlichen Wohnhaus seinen letzten Schliff zu verpassen und sein gesamtes Potenzial auszuschöpfen! Bei allen weiteren Sanierungsmaßnahmen soll der historische Grundriss des Gebäudes respektiert und noch vorhandene historische Ausstattung weiter erhalten bleiben.

Auf zusätzliche Modernisierungen und den weiteren Einzug von modernem Wohnkomfort müssen Sie auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann eingebaut oder erneuert werden. Dazu kann eine denkmalgerechte energetische Ertüchtigung (mit Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ins Auge gefasst werden – eine umfassende Beratung erfolgt durch die Denkmalbehörden.

Für alle fachlich abgestimmten Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Attraktives Gartengrundstück

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 905 m² großen Grundstück.

Neben dem Mehrfamilienhaus befinden sich zwei nicht denkmalgeschützte Nebengebäude auf dem Gartengrundstück. Direkt hinter dem Wohngebäude treffen Sie auf eine Gartenlaube, die zu 2/3 in Holzbauweise, zu 1/3 massiv errichtet wurde. Diese ist von zwei Seiten offen und bildet in den Sommermonaten einen reizvollen Freisitz.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich – mit separater Zufahrt – rundet eine massive Doppelgarage das Anwesen ab.

Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals 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

Das zum Verkauf stehende Anwesen finden Sie im Westen des Stadtkerns der liebenswerten Kleinstadt Neumarkt - Sankt Veit. Rund 6.550 Einwohner sind in dem malerischen Städtchen an der Rott, zwischen Vilsbiburg und Mühldorf a. Inn, Zuhause. Dieses ist in die reizvolle Hügellandschaft des Voralpenlandes eingebettet und erlaubt bei gutem Wetter einen Blick bis zu den Bayerischen Alpen. Ländliche Idylle abseits jeder Touristenströme bestimmt das Leben in der oberbayerischen Kleinstadt unterhalb des bekannten Klosters Sankt Veit. Wer diese fortan an jedem Tag genießen möchte, ohne auf die Vorzüge der umliegenden Großstädte zu verzichten, hat den passenden Wohnort für sich gefunden.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in Ihrer neuen Heimatstadt. Ihre Einkäufe lassen sich bestens in den kleinen und größeren Geschäften der Stadt – darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und eine Apotheke – erledigen. Wer sich gerne kulinarisch verwöhnen lassen möchte, ist in den zahlreichen Restaurants und Cafés der Stadt herzlich willkommen. Ihre Kinder können den Kindergarten, die Grund- oder Mittelschule sowie eine Musikschule direkt in der Stadt besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Vilsbiburg, Mühldorf a. Inn, Gars a. Inn oder Waldkraiburg offen. Dazu ist durch mehrere ortsansässige Allgemein- und Fachärzte eine gute ärztliche Versorgung für Mensch und Tier gewährleistet.

Wie immer Sie Ihre Freizeit gestalten möchten, in Neumarkt - Sankt Veit und Umgebung haben Sie die Möglichkeit dazu. Lernen Sie Ihre neue Heimatstadt mit all ihren Sehenswürdigkeiten, ihren Bürgerhäusern im Inn-Salzach-Stil sowie ihrer bekannten Klosteranlage kennen. Der historische Stadtplatz mit seinen Läden und seinen Gastronomiebetrieben – nur 5 Minuten fußläufig von Ihrem neuen Zuhause entfernt – lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Wen es dazu in die Natur zieht, kann die Landschaft des Voralpenlandes auf dem Rotttal- oder Vils-Rott-Radweg erkunden. Eine Ladestation für E-Bikes befindet sich direkt am Neumarkter Stadtplatz. Während im Sommer zudem das städtische Freibad lockt, liegen im Winter die Wintersportangebote in den Bayerischen Alpen nur eine kurze Fahrstrecke entfernt.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung versteht sich in Neumarkt - Sankt Veit von selbst. Nur eine Viertelstunde trennt Sie von Vilsbiburg (ca. 15 km) oder Mühldorf a. Inn (ca. 14 km). Auch Altötting (ca. 26 km) und Waldkraiburg (ca. 22 km) erreichen Sie in ca. 25 Minuten. In rund 40 Minuten kommen Sie in Dingolfing (ca. 37 km) mit der dort ansässigen BMW-Niederlassung oder Landshut (ca. 39 km) an. Selbst für die Strecke zum Münchner Flughafen (ca. 80 km) müssen Sie nur eine Fahrstunde, für den Weg in die Münchner Innenstadt (ca. 85 km) an die 70 Minuten einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Neumarkt - Sankt Veit gut angebunden. Der Bahnhof der Stadt liegt an den Bahnstrecken Landshut - Rosenheim (RB44), Mühldorf a. Inn - Landshut (RB45) und Mühldorf a. Inn - Passau (RB46), die Ihnen eine gute Anbindung an die ober- und niederbayerischen Zentren ermöglichen.



© (BLfD) Malerisches Wohngebäude in attraktiver Wohnlage



© (T. Broska) Wohnhaus mit Erker und geschweiftem Zwerchhaus



© (T. Broska) Zugang von der rückwärtigen Gebäudeseite



© (T. Broska) Malerischer Erker mit darüberliegendem Balkon



© (T. Broska) Historische Treppe in die oberen Geschosse



© (T. Broska) Großzügiges Gartengrundstück