



# Exposé

## Bauernhaus

84494 Niedertaufkirchen - Arbing

Kaufpreis: auf Anfrage



© H. Kürmayer

Ansprechpartner:  
Herbert Kürmayer  
Eigentümer des Anwesens

Tel.: 08639 - 98 66 89  
E-Mail: [kuermayer1@web.de](mailto:kuermayer1@web.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.



© (H. Kürmayer) Historisches Foto des Arbing Stockhauses



## Das Stockhaus von Arbing im Alpenvorland - Eine historische Rarität mit Charakter, Charme & Charisma!



© H. Kürmayer

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 370 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 600 m<sup>2</sup>

Baujahr: 18. Jahrhundert

### **Äußerst seltenes Stockhaus mit Bundwerk und Traufschrot im östlichen Voralpenland**

Sind Sie auf der Suche nach einem ganz besonderen Bauernhaus, das sich von allen anderen unterscheidet? Dann können Sie in Arbing – zwischen der Stadt Neumarkt - Sankt Veit und der Kreisstadt Mühldorf am Inn – einen ganz seltenen Schatz entdecken. Das im späten 18. Jahrhundert entstandene Stockhaus – mit mittig angebrachtem Wohnteil und zu beiden Seiten angefügtem Wirtschaftsteil – ist eines der letzten Bauernhäuser seiner Art. Sein malerisches Blockbau-Obergeschoss mit seitlichem Bundwerk erzählt noch heute von der Schönheit dieses höchst seltenen Bautyps. Dass dieses einzigartige Baudenkmal nicht längst seinen Platz in einem Bauernhofmuseum gefunden hat, ist ein Glücksfall für Sie. Nutzen Sie die Chance und schaffen Sie sich ein Zuhause, dass es so kein zweites Mal gibt!

<b>Das Baudenkmal</b>	Ehem. Bauernhaus  Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig  Geschosse: 2  Zimmer: 10  Dachboden  Holzfenster  Holzdielen  Garten  Balkon  Garage  Leerstehend
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig  Haustyp: Massivhaus mit Blockbau-OG
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa  Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	Provisionsfrei

## **Einzigartiges Wohnstallhaus mit besonderer Gebäudeaufteilung**

Bereits Ende des 18. Jahrhunderts dürfte das bemerkenswerte Stockhaus mit eindrucksvollem Traufschrot entstanden sein. Seit jener Zeit besticht das Bauernhaus durch seine Bauweise. Auf sein massives Erdgeschoss in Ziegelbauweise folgt ein teilweise verputztes Blockbau-Obergeschoss mit beeindruckendem Bundwerk seitlich an den Stallungen und am Ostgiebel.

Besonders markant ist die Gebäudeaufteilung des Bauernhauses. Im Mittelteil des Wohnstallhauses ist der Wohnbereich zu finden, dem zu beiden Giebelseiten profilgleich ein Wirtschaftsteil folgt. Bis heute erinnern die historischen Räumlichkeiten – auf ca. 300 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche in Erd- und Obergeschoss sowie weiteren 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Dachgeschoss – an das bäuerliche Leben vergangener Zeiten.

Zugänglich ist der ansprechende Bau von seiner Traufseite. Durch seine mittig angebrachte Eingangstür gelangen Sie in den historischen Wohnteil, in dem die ehemalige Bauernstube, die Küche und die Speisekammer zu finden sind. Eine einläufige Holzterrasse bringt Sie zu den Räumen im Obergeschoss. Direkt über der „Guten Stube“ liegt das Schlafzimmer der früheren Bauernleute, dem sich zahlreiche kleine Kammern anschließen. Vom Querflur haben Sie zudem Zugang zum Traufschrot. Über eine weitere Holzterrasse gelangen Sie in den Dachbereich unter seinem alle Gebäudebereiche umfassenden Flachsatteldach.

In den beiden Wirtschaftsteilen zur Linken und Rechten des Wohnbereichs kann auf Wunsch zusätzlicher Wohnraum entstehen. Der frühere Rossstall an der Ostseite – mit Heuboden und altausgebauter Kammer im Obergeschoss – lädt zur Verwirklichung persönlicher Wohnwünsche ein. Gleiches gilt für den im 20. Jahrhundert erneuerten Rinderstall, der das herrliche Anwesen gegen Westen mit einem größtenteils gemauerten und modern verputzten Giebel abschließt.

## **Attraktives Grundstück im östlichen Voralpenland**

Ihr zukünftiges Zuhause liegt auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Neben dem Wohnstallhaus gehört eine ca. 80 m<sup>2</sup> große Garage zu Ihrem neuen Anwesen.

## **Per Sanierung zum individuellen Wohndomizil**

Vielversprechende Entfaltungsmöglichkeiten, wo man nur hinschaut. Authentisches historisches Ambiente in allen Ecken und Winkel. Dies zeichnet das ansprechende Stockhaus aus, das zu Ihrem individuell gestalteten Zuhause werden kann. Durch Ihr Engagement kann dieser heute vom Aussterben bedrohte Haustyp für die Nachwelt erhalten werden.

Mit einer behutsamen, denkmalgerechten Instandsetzung kann Altes bewahrt und Neues geschaffen werden. Das über lange Zeit leerstehende Gebäude wurde in den letzten Jahren von seinem Eigentümer im Außenbereich in Teilen saniert. Vorhandene Schäden im Gebäudeinneren sind jedoch noch zu beheben. Im Rahmen seiner Sanierung sollte das einzigartige Bauernhaus unter Berücksichtigung der historischen Grundrisse in seiner Gesamtheit erhalten bleiben. Insbesondere seine besonderen historischen Details – allem voran das Bundwerk an den Außenwänden – sollten wieder in altem Glanz erstrahlen. Eine teilweise Wiederherstellung des eindrucksvollen historischen Stallgewölbes im ehemalige Rossstall wäre wünschenswert, ist jedoch nicht zwingend erforderlich.

Vor Beginn der Sanierung wird die Durchführung einer Voruntersuchung empfohlen, welche Aufschluss über den genauen Zustand des Gebäudes – insbesondere über die Statik des Hauses – liefert und seine Nutzungsmöglichkeiten offenlegt. Diese kann großzügig vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann eingebaut werden und auch der Durchführung von denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung dieses besonderen Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

## **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

Dieses herrliche Bauernhaus finden Sie in dem kleinen Ort Arbing, bei Niedertaufkirchen, im Landkreis Mühldorf am Inn. Nur rund 100 Einwohner sind in dem kleinen Dorf zwischen Rott und Isen Zuhause. Wer das Leben in ländlicher Idylle im östlichen Alpenvorland genießen möchte, ist hier genau richtig.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind auf kurzem Wege zu erreichen. Ob im Dorfladen in Niederbergkirchen oder den kleineren und größeren Geschäften in Neumarkt - Sankt Veit, für das leibliche Wohl ist gesorgt. Dazu freuen sich zahlreiche Gasthöfe in und um Arbing auf Ihren Besuch. Ihre Kinder können den Kindergarten mit Kindergruppe und Grundschule in Niedertaufkirchen sowie alle weiterführenden Schulen in Neumarkt - Sankt Veit, Mühldorf am Inn oder Gars am Inn besuchen. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch mehrere in Neumarkt - Sankt Veit ansässige Allgemeinmediziner, Zahn- und Tierärzte gewährleistet.

Erholung und Entspannung werden an Ihrem neuen Wohnort großgeschrieben. Fern jeder Hektik lädt der reizvoll gelegene Landstrich zwischen Rott und Isen dazu ein, beim Radfahren oder Wandern erkundet zu werden. Hier können Sie die ländliche Idylle des östlichen Alpenvorlandes von ihrer schönsten Seite erleben, da die Gegend touristisch kaum erschlossen ist und sie sich dadurch ihre Ursprünglichkeit bewahrt hat. Wer dazu gerne die Gesellschaft Gleichgesinnter sucht, um sportlich, kulturell oder sozial aktiv zu werden, den heißen die zahlreichen Vereine in Niedertaufkirchen und Umgebung herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur 8 Minuten trennen Sie von Neumarkt - Sankt Veit (ca. 6 km) und bereits in einer Viertelstunde kommen Sie in Mühldorf am Inn (ca. 11 km) an. Auch Altötting (ca. 21 km) liegt nur etwa 20 Minuten entfernt und in ca. einer halben Fahrstunde erreichen Sie Gars am Inn (ca. 38 km). Sollten Sie Ihr neues Wohndomizil als Ferienhaus nutzen, so ist auch der Weg von München oder Salzburg nicht weit. In ca. 90 Fahrminuten können Sie bequem aus beiden Städten anreisen.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind in Neumarkt - St. Veit und Mühldorf am Inn (Bahnstrecke: Landshut - Mühldorf am Inn) zu finden. Von dort bestehen stündliche Bahnverbindungen in die nahegelegenen Städte und darüber hinaus.





© (H. Kürmayer) Seltenes Stockhaus mit malerischem Blockbau-OG



© (H. Kürmayer) Ansprechender Wohnteil mit Traufseitbalkon





© (H. Kürmayer) Historische Aufnahme des Wirtschaftsteils



© (H. Kürmayer) Historisches Foto des Einfirsthofs





© (H. Kürmayer) Ansprechender Wirtschaftsteil



© (H. Kürmayer) Wirtschaftsteil mit historischem Bundwerk im OG



© (H. Kürmayer) Langgestrecktes Bauernhaus



© (H. Kürmayer) Erneuerter Giebel an der Westseite





© (BLfD) Wohnraum im OG



© (BLfD) Großzügiger Stauraum unter dem Satteldach