



Exposé

Bauernhof

83101 Rohrdorf - Lauterbach

Kaufpreis: auf Anfrage



© J. Steiner

Ansprechpartner:
Jakob Steiner
Eigentümer des Anwesens

Telefon: 0172 - 83 45 181
E-Mail: info@steiner-naturstein.de

Der Wagnerhof bei Rosenheim - ein Bauernhof zum Schwärmen und Dahinschmelzen!



© J. Steiner

Wohnfläche: ca. 153 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.715 m²

Baujahr: 18. Jahrhundert

Regionaltypischer Bauernhof im Chiemgauer Voralpenland nahe Rosenheim

Dahoam im bayerischen Voralpenland! Auf dem sog. Wagnerhof nahe des Chiemsees! Den Alpen ganz nah und doch keine Stunde von der Landeshauptstadt München entfernt! Wo gibt's noch sowas? Na in Lauterbach, dem kleinen, beschaulichen Ortsteil der Gemeinde Rohrdorf (am Inn), südöstlich von Rosenheim. Dort wartet ein bildschöner Bauernhof aus dem 18. Jahrhundert auf Sie. Renovieren müssen Sie ihn noch, doch schon jetzt verspricht er Bauernhofromantik pur. Dieser denkmalgeschützte Einfirsthof kann schon bald Ihnen gehören. Also nix wie auf nach Lauterbach, anschauen und zugreifen!

Das Baudenkmal	Ehemaliges Bauernhaus, Einfirsthof Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig Stockwerke: 2 Zimmer: 10 Nicht unterkellert Dachboden Abstellraum Holzfenster Giebellaube Garten Garage Fernblick auf die Alpen Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	Provisionsfrei

Hinreißender Bauernhof mit besonderem historischen Charme

Dieser Bauernhof ist ein echtes Schmuckstück. Ein besonders ansprechender Vertreter der regionalen Bautradition, der Sie in die Vergangenheit entführt und doch die Zukunft noch vor sich hat. Erstmals urkundlich erwähnt wurde er im Jahr 1552 und schon im Urkataster von 1812 ist er lagegleich verzeichnet. In seiner heutigen Form ist der zweigeschossige Einfirsthof – mit malerischem Wohn- und Wirtschaftsteil – im 18. Jahrhundert entstanden. Der Wohnteil des barocken Kernbaus dürfte einst als Blockbau errichtet und zu einem späteren Zeitpunkt versteinert worden sein. Zur Giebelseite begeistert er mit fünf Fensterachsen und reizvoller, holzverschalter Giebel- laube, an deren Pfettenköpfen sich noch Reste ornamentaler Bemalung erhalten haben.

Seine prägende Umbauphase erlebte der Wagnerhof in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Davon erzählt noch heute die Jahreszahl 1843 am reich gestalteten Unterzug der Stube. Dieser Umbau umfasste nicht nur den Wohnteil, sondern schloss auch den nördlich anschließenden, holzverschalten Wirtschaftsteil mit ein. Dieser zeichnet sich durch seine erhaltenen Aussägearbeiten entlang der östlichen Traufseite aus und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine weitere Nutzung.

Auch im Inneren des Bauernhofs ist der Umbau des mittleren 19. Jahrhunderts bis heute erlebbar. Der Grundriss des Bauernhauses geht noch auf diese Zeit zurück. Gleich wenn Sie den Wohnteil von der Westseite betreten, gelangen Sie zur Rechten in einen Wohnraum, dem sich das Badezimmer anschließt. Im hinteren Teil finden Sie die ehemals „gute Stube“, in der sich das Leben der Bauersleute hauptsächlich abgespielt hat. Gleich darauf – geradeaus vom Flur – folgt die Küche. Zur Linken warten ein weiteres Zimmer sowie die Speisekammer auf Sie. Insgesamt 84 m² Wohnfläche stehen Ihnen im Erdgeschoss des Wohnteils zur Verfügung, bevor Sie zur Linken in den ehemaligen Stall mit anschließender Scheune gelangen.

Über eine historische Holzterrasse mit gesägten Brettbalustern geht es weiter ins Obergeschoss. Im Wohnteil gilt es ca. 69 m² Wohnfläche unter älterem Dachtragwerk – einem sog. Rauchdach – zu entdecken. Zur Giebelseite treffen Sie auf drei Wohnräume, die wohl vormals als Schlafzimmer gedient haben. Jeweils am Ende des Flurs ist Platz für eine kleine Kammer, bevor es zur Linken weiter in den Wirtschaftsteil geht.

Wohin Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause auch gehen, die besondere Atmosphäre, die historische Bauernhöfe ausmacht, ist überall zu spüren. Hierzu trägt vor allem die großzügig vorhandene Ausstattung aus dem 19. Jahrhundert bei. Neben der historischen Holzterrasse haben sich zahlreiche historische Türstöcke mit zugehörigen Türblättern erhalten. Sie erinnern in eindrucksvoller Weise an die Lebensweise der ehemaligen Bewohner dieses regionaltypischen Schmuckstücks.

Attraktives Grundstück in idyllischer Voralpenlage

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 1.715 m² großen Grundstück.

Neben dem herrlichen Bauernhof wartet ein traumhafter Garten auf Sie. Dieser beeindruckt durch seine Grünfläche, seinen alten Baumbestand und seine reizvolle Bepflanzung. Dazu kann an der südlichen Giebelseite erneut ein Gemüsegarten entstehen. Hier ist der passende Ort, um Erholung und Entspannung in reizvoller Voralpenlandschaft zu finden.

Auch eine Garage gehört zu Ihrem zukünftigen Anwesen.

Per Sanierung zum Bauernhof Ihrer Träume

Der Wagnerhof macht Bauernhofträume wahr. Davon können Sie sich bei der Besichtigung des eindrucksvollen Einfirsthofes überzeugen. Wie Ihre Wünsche auch aussehen, die stattliche Hofanlage hat die Größe und das Potenzial diese zu erfüllen. Geben Sie Ihr die Chance dazu?

Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Dabei sollte der historische Grundriss erhalten bleiben und die Dichte an historischer Ausstattung respektiert werden. Auf Wunsch kann der beachtliche Wirtschaftsteil Ihren Nutzungswünschen angepasst werden.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie auf dem Wagnerhof nicht 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 Maßnahmen, die der Erhaltung des denkmalgeschützten Bauernhofs dienen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen und Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Den Wagnerhof finden Sie im Herzen von Lauterbach, einem Ortsteil der Gemeinde Rohrdorf (am Inn), nahe Rosenheim. Der herrliche Bauernhof wartet in der malerischen Voralpenlandschaft südöstlich von Rosenheim auf Sie. Der Chiemsee ist ganz nah. Hier ist Ihnen ein Blick auf die Alpen sicher und zugleich sind Sie von der Landeshauptstadt München weniger als eine Stunde entfernt.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Lauterbach oder in Rohrdorf und seinen Ortsteilen. Ein kleiner Tante-Emma-Laden liegt fußläufig nur wenige Minuten von Ihrem Anwesen entfernt. Einen Supermarkt, einen Getränkemarkt und die nächstgelegene Apotheke treffen Sie im 7 Minuten entfernten Thansau an. Verschiedene Ärzte sind in Rohrdorf angesiedelt und auch das Krankenhaus in Rosenheim ist auf kurzem Wege zu erreichen. Ihre Kinder können die Kindergärten in den 5 bis 10 Minuten entfernten Ortsteilen Rohrdorf, Thansau oder Achenmühle und die Grundschule in Rohrdorf besuchen. Auch eine Montessori-Schule ist dort zu finden. Weiterführende Schulen können mit dem Bus in Raubling oder Rosenheim erreicht werden. Dort lassen sich auch alle weiteren Einkäufe bestens erledigen.

Lauterbach begeistert durch seine Lage im Voralpenland mit vielen Wäldern, Bergen und Seen. Hier finden Sie neben der tollen Aussicht mit Bergblick wunderschöne Badeseen und ausgezeichnete Rad- und Wanderwege. In wenigen Minuten sind Sie auf dem Samerberg oder am Chiemsee. Dazu wird kulinarischer Genuss in Rohrdorf großgeschrieben. 2018 wurde die Gemeinde als einer der 100 Genussorte Bayerns ausgezeichnet. Im Rahmen dieser Auszeichnung wurde die Einzigartigkeit von regionalen Produkten in den Fokus gestellt. Herrliche Biergärten und gemütliche Wirtshäuser laden dazu ein, diese regionalen Produkte kennenzulernen.

Auch Tradition und Vereinsleben werden an Ihrem neuen Wohnort gepflegt. Ob Feuerwehr, Trachtenverein, Schützenverein, Frauengemeinschaft oder Tennisclub, sie alle heißen Sie herzlich willkommen. Auch der nächste Golfplatz ist nur einen Katzensprung entfernt. In Lauterbach und Umgebung findet jeder für sich das Richtige.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen – dank der Nähe zur A 8 – garantiert. Die nächste Autobahnauffahrt ist in 5 Minuten erreichbar. Von Rosenheim (ca. 9 km) oder Raubling (ca. 8 km) trennen Sie nur ca. 10 Minuten, in etwa 20 Minuten kommen Sie in Prien a. Chiemsee (ca. 19 km), in etwa einer halben Stunde in Wasserburg a. Inn (ca. 32 km) an. Die Landeshauptstadt München (ca. 72 km) liegt nur ca. 45 Minuten entfernt und auch in Salzburg (ca. 78 km) sind Sie in ca. einer Stunde.

Auch eine stündliche Busverbindung bis in die frühen Abendstunden ist zwischen Lauterbach und Rosenheim gegeben.

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.

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.



© (J. Steiner) Der Wagnerhof im Voralpenland



© (J. Steiner) Bildschöner Bauernhof des 18. Jh.



© (J. Steiner) Regionaltypischer Einfirsthof mit Wohn- und Wirtschaftsteil



© (J. Steiner) Eingangsbereich mit Treppe ins OG



© (J. Steiner) Die „gute Stube“ des Bauernhofs



© (J. Steiner) Historische Zimmer im OG



© (J. Steiner) Ehemaliger Stall



© (J. Steiner) Großzügiger Wirtschaftsbereich



© (J. Steiner) Ehemalige Tenne des Bauernhofs



© (J. Steiner) Beeindruckender Bauernhof mit traumhaftem Garten



© (J. Steiner) Malerische Lage im idyllischen Ortskern



© (J. Steiner) Herrlicher Blick auf die bayerischen Alpen