



Exposé

Bauernhaus

83413 Fridolfing - Pietling

Kaufpreis: 295.000 €



© D.-A. Kessler

Ansprechpartner:
Dany-Alexander Kessler
Von Poll Immobilien GmbH

Telefon: +49 8631 - 99 00 290
Mobil: + 49 176 - 23 75 30 16
E-Mail: dany-alexander.kessler@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.



© (BLfD) Historische Aufnahme

Historisches „Schatzerl“ im Chiemgau - Das perfekte Zuhause für alle Bauernhof-, Natur- und Denkmalliebhaber!



© D.-A. Kessler

Wohnfläche: ca. 160 m²

Grundstücksfläche: ca. 756 m²

Baujahr: 18. Jahrhundert

Bildschönes Bauernhaus mit bezaubernder Giebellaube im östlichen Chiemgau

Richtig reizend! Einfach zauberhaft! Wirklich herrlich anzuschauen! Zu diesem Urteil werden Sie kommen, wenn Sie erst vor diesem denkmalgeschützten Bauernhaus am Ortsrand von Pietling, nahe Fridolfing, im östlichen Chiemgau stehen. In der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts wurde der historische Mitterstallbau des Wappmann-Hofs mit heute versteinertem Erdgeschoss und Blockbau-Obergeschoss errichtet. Sein malerischer Giebelaltan macht das bildschöne Bauernhaus zum baulichen Schmuckstück im Salzachtal. Wenn dieses historische Kleinod schon bald zu Ihrem Zuhause werden soll, sollten Sie jetzt zugreifen!

Das Baudenkmal	Ehemaliges Bauernhaus Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig Nicht unterkellert Holzfenster Dielenboden, Steinboden, PVC-Boden Balkon Garten
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus Energieträger: Holz Ofenheizung
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Traditionelles Bauernhaus mit historischen Wurzeln

Der sog. „Wappmann-Hof“ hat so manche Geschichte zu erzählen. Ursprünglich handelt es sich um einen regionaltypischen Zwiehof, der aus einem traditionellen Wohnstallhaus und einem parallel angeordneten Stallstadel bestand. Von diesem blieb allein das historische Bauernhaus bestehen, während die ehemalige Scheune samt Kuhstall abgebrochen wurde. Nur der Traidkasten der Scheune ist noch erhalten und befindet sich heute im Besitz eines Nachbarn.

Das zum Verkauf stehende Wohnstallhaus ist in der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts entstanden. Im Kern dürfte es jedoch möglicherweise bereits aus dem 17. Jahrhundert stammen. Damals wohl als Blockbau errichtet, erlebte der stattliche Mitterstallbau im 19. Jahrhundert eine komplette Versteinerung des Erdgeschosses sowie eine teilweise Vermauerung des Blockbau-Obergeschosses. Gleichzeitig wurde das Bauernhaus giebelseitig erweitert, wobei die malerische Giebellaube ihre Untermauerung erhielt. Diese bildet den Blickfang des bemerkenswerten Gebäudes und verleiht ihm sein einprägsames Erscheinungsbild.

Treten Sie nun ein in Ihr zukünftiges Zuhause und lernen Sie das Leben der ehemaligen Bauersleute kennen! Damals wie heute ist das nicht unterkellerte Wohnstallhaus von seiner Traufseite zugänglich. Durch eine gefelderte Eingangstür mit Schnitzmotiven an den seitlichen Zargen gelangen Sie zum Flez, der Sie zu den historischen Räumen führt. Zur Rechten treffen Sie auf die ehemalige Wohnstube, der sich die Küche und eine Schlafkammer anschließen. Zur Linken finden Sie das Badezimmer sowie einen kleinen „Kartoffelkeller“, bevor Sie über den Längsflur zur Werkstatt und zum früheren Schweinestall gelangen.

Eine schmale Stiege führt Sie vom hinteren Bereich der Diele weiter ins Obergeschoss, das durch seine Erschließung einen ganz besonderen Charme verspricht. Dort warten drei Schlafzimmer unterschiedlicher Größe, ein Abstellraum sowie eine kleine Mehlkammer auf Sie. Der Bereich über der Werkstatt ist derzeit nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum.

Wohin Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause auch gehen, dieses zeichnet sich besonders durch seine historische Ausstattung aus. Hierbei seien vor allem die malerischen Zimmertüren im Obergeschoss genannt. Zusammen mit dem reizenden Treppenaufgang, den mächtigen Bohlenbalkendecken, den historischen Fenstern verleihen sie dem Bauernhaus seine ganz besondere Atmosphäre.

Per Sanierung zum historischen Traumhaus im Chiemgau

Verwandeln Sie das historische Wohnstallhaus in Ihr ganz persönliches Traumhaus! Schaffen Sie sich ein Zuhause, wie es dies nur einmal gibt! Ob es Sie für immer ins Chiemgau zieht oder das Bauernhaus als Ferienhaus – ggf. mit zeitweiser Vermietung – genutzt werden soll, Sie bestimmen, wie es mit dem traditionellen Wohnstallhaus weitergeht.

Was immer Sie planen, eine denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei sollte der historische Grundriss respektiert und noch verbliebene historische Ausstattung – insb. die historischen Zimmertüren, Fenster, Treppen etc. – erhalten werden. Nicht ausgebauten Flächen im Obergeschoss können zukünftig zur Wohnnutzung dienen. Bestehende Feuchtigkeitsschäden im Dachbereich und am Mauerwerk sind zu beheben.

Das ehemalige Bauernhaus, das bis vor kurzem noch als Wohnhaus genutzt wurde, befindet sich derzeit auf dem Stand der 1980er Jahre. Um zeitgemäßen Wohnkomfort zu erlangen, kann moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) angebracht 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 des Bauernhauses dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Attraktives Grundstück in reizender Ortrandlage

Ihr zukünftiges Zuhause liegt auf einem ca. 756 m² großen Grundstück.

An der Gebäuderückseite befindet sich ein kleiner Holzanbau, der zusätzlichen Platz bietet.

Der pflegeleichte Garten, der das Gebäude umgibt, kann durch Ihren grünen Daumen zu einer wahren Wohlfühloase im Chiemgau werden.

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 bezaubernde Bauernhaus finden Sie am Ortsrand von Pietling – einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Fridolfing – im östlichen Chiemgau. Es liegt in absolut ruhiger Wohnlage abseits der Hauptverkehrsstraße und fügt es sich malerisch in die reizvolle Landschaft des Salzachtals ein. Besonders die Nähe zu den zahlreichen Badeseen der Umgebung macht das Leben in der kleinen Gemeinde im Voralpenland so angenehm. Hier ist der ideale Wohnort für all diejenigen, die die Lebensqualität in ländlicher Idylle schätzen.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt an Ihrem neuen Wohnort oder im nur 5 Minuten entfernten Fridolfing. Das örtliche Lebensmittelgeschäft liegt nur einen Katzensprung von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf - darunter Supermärkte, Bäckerei, Metzgerei - sowie mehrere Gastronomiebetriebe finden Sie in Fridolfing. Auch den Kindergarten und die Grundschule können Ihre Kinder in der ca. 4.500 Einwohner zählenden Gemeinde mit ihren 66 Gemeindeteilen besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Tittmoning, Traunreuth oder Trostberg offen. Für eine gute ärztliche Versorgung ist in Fridolfing durch zahlreiche Allgemein- und Fachärzte, eine Apotheke sowie die Salzachklinik gesorgt.

Pietling ist ein Ort, an dem man gerne Zuhause ist. Hier lässt sich die Schönheit der alpenländischen Landschaft vor dem Panorama der Chiemgauer Alpen bestens genießen. Die umliegenden Badeseen – wie der Tachinger See, der Abtsdorfer See, der Leitgeringer See oder der Waginger See – sind auf kurzem Wege erreichbar. Ob Wandern, Radfahren, Reiten, Baden oder Skifahren, in der näheren Umgebung Ihres neuen Wohnortes ist alles möglich. Wer dazu gerne in angenehmer Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen die zahlreiche Vereine in Fridolfing herzlich willkommen.

Auch verkehrstechnisch ist Pietling gut angebunden. Nur 5 Minuten trennen den kleinen Ort von Fridolfing (ca. 3 km) und in weniger als 10 Minuten kommen Sie in Tittmoning (ca. 6 km) an. Den Tachinger See und den Waginger See sowie die Stadt Laufen (ca. 15 km) erreichen Sie in etwa einer Viertelstunde. Von Trostberg (ca. 22 km) und Traunreuth (ca. 20 km) sind Sie ca. 20 Minuten entfernt und in nur einer halben Fahrstunde gelangen Sie nach Burghausen (ca. 24 km), Traunstein (ca. 30 km) oder zum Chiemsee. Für den Weg nach Salzburg (ca. 37 km) müssen Sie etwa 40 Minuten, für die Strecke in die Landeshauptstadt München (ca. 124 km) ca. 80 Minuten einplanen.



© (D.-A. Kessler) Attraktives Wohnstallhaus im Voralpenland



© (D.-A. Kessler) Bildschönes Bauernhaus des 18. Jh.



© (D.-A. Kessler) Bauernhaus mit malerischer Giebellaube



© (D.-A. Kessler) Eindrucksvolles Wohnstallhaus



© (D.-A. Kessler) Ansprechendes Anwesen im Chiemgau



© (D.-A. Kessler) Beeindruckender Bau in reizvoller Voralpenlage



© (D.-A. Kessler) Reizvoller Ausblick von der Giebellaube



© (D.-A. Kessler) Ruhige, begehrte Wohnlage im Salzachtal