



# Exposé

Kleinbauernhof

86972 Altstadt

Kaufpreis: auf Anfrage



© BLfD

Ansprechpartner:  
Eigentümer des Anwesens

E-Mail: [hofstelle-bayern@web.de](mailto:hofstelle-bayern@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.



© (BLfD) Historische Ansicht des Einfirsthofs

## Ein Herzschlag von den Alpen entfernt - Traditioneller Kleinbauernhof mit einzigartiger Anbauoption!



© BLfD / Eigentümer des Anwesens

Wohnfläche (Bauernhaus): ca. 110 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 435 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (Wirtschaftsteil): ca. 112 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2. Hälfte 18. Jahrhundert

### **Eindrucksvoller Einfirsthof mit zukünftigem Erweiterungsbau bei Schongau**

Ein Bauernhof von „anno dazumal“ im Pfaffenwinkel! Ein bezauberndes Bauernhaus, das durch einen stilgetreuen Erweiterungsbau zum Traumhaus wird! In Altenstadt, nur einen Katzensprung von Schongau entfernt, ist der historische Einfirsthof zu finden, der schon bald Ihnen gehören kann. In der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts wurde der zweigeschossige Flachsatteldachbau mit malerischem Wohnteil, Mittertenne und ehemaligem Hakenschopf errichtet. Nach schwerem Schneeschaden wurde sein Wirtschaftsteil abgebrochen und soll nun durch einen objektgetreuen Neubau ersetzt werden. Wenn auf Ihrer persönlichen To-Do-Liste der Wunsch nach Leben, Wohnen und Arbeiten im Alpenvorland steht, ist dieses vielseitig gestaltbare Sacherl genau richtig für Sie!

<b>Das Baudenkmal</b>	<p>Ehemaliger Kleinbauernhof</p> <p>Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig</p> <p>Etagen: 2</p> <p>Zimmer: 6</p> <p>Teilweise unterkellert: Kartoffelkeller (ca. 8 m<sup>2</sup>)</p> <p>Dachboden</p> <p>Keine sanitäre Ausstattung</p> <p>Holzfenster, Sprossenfenster</p> <p>Holzdielen, Steinboden</p> <p>Balkon</p> <p>Garten</p> <p>Leerstehend</p> <p>Fernblick auf die Bayerischen Alpen</p>
<b>Energie / Versorgung</b>	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Holz</p> <p>Ofenheizung mit Kamin</p>
<b>Förderung</b>	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
<b>Käuferprovision</b>	<p>Provisionsfrei</p>

## **Historischer Kleinbauernhof im attraktiver Innerortslage**

Im Herzen von Altstadt wartet ein ganz spezieller Kleinbauernhof auf Sie. Als letzter Vertreter eines kleinbäuerlichen Anwesens kommt ihm eine ganz besondere Bedeutung im Ortskern zu. Bereits in der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts ist der kleine Einfirsthof – ursprünglich mit Wohnteil, Mittertenne und Hakenschopf – in Ständerbauweise entstanden. Während der historische Wohnteil nach wie vor mit malerischem Balkon oberhalb des Eingangsportals, grünen Fensterläden und regionaltypischem Flachsatteldach begeistert und auch die Mittertenne noch erhalten ist, wurde der Hakenschopf durch einen schweren Schneeschaden beschädigt und abgerissen. Auf seinen Wohnteil und seine Tenne reduziert, wartet der historische Bauernhof nun auf eine originalgetreue Ergänzung eines vielseitig nutzbaren Ersatzbaus.

Treten Sie ein in das denkmalgeschützte Bauernhaus und lassen Sie sich von seinen historischen Details begeistern! Dieses erschließt sich sowohl von seiner Trauf- als auch von seiner Giebelseite. Sobald Sie das Gebäude durch seine traufseitige Eingangstür betreten, führt Sie der traditionelle Flez zur Rechten in die ehemaligen Wohnräume entlang der Giebelseite. An die frühere Bauernstube reißen sich die Küche – mit separatem Außenzugang – sowie die Speisekammer an. Wie in alten Bauernhäusern üblich, haben Sie zudem Zugang zu einem kleinen, ca. 8 m<sup>2</sup> großen Kartoffelkeller.

Zur Linken des Flurs führt Sie der Weg weiter zur Mittertenne, auf die ehemals der Hakenschopf folgte.

Vom Flur aus gelangen Sie über eine schmale Stiege ins Obergeschoss. Dort warten drei zusätzliche Kammern unterschiedlicher Größe an der Giebelseite auf Sie. Diese dürften vormals als Schlafzimmer gedient haben. Vom Flur aus haben Sie Zugang zu dem reizenden kleinen Balkon über der Eingangstür.

Wohin Sie in dem kleinen Bauernhaus auch gehen, die Vergangenheit ist in allen Ecken und Winkeln präsent. In Ihre zukünftigen Wohnräume gelangen Sie durch einen bemerkenswerten Bestand an historischen Türen, der Sie an frühere Zeiten erinnert. Dazu stoßen Sie in den einzelnen Zimmern auf alte Dielenböden sowie historische Sprossenfenster, die nicht nur einen Blick nach draußen, sondern auch in die Geschichte erlauben.

## **Per Sanierung zum traditionellen Traumhaus im Voralpenland**

In Altenstadt wartet die einzigartige Chance auf Sie, ein Bauernhaus zu kreieren, das Altes mit Neuem verbindet. Der historische Wohnteil nimmt Sie mit in die Vergangenheit, während ein neu entstandener Erweiterungsbau Ihnen die Vorzüge modernen Wohnens im traditionellen Stil aufzeigt.

Ihr Weg zu Ihrem Traumhaus führt über eine denkmalgerechte Sanierung des Wohnteils sowie der Tenne. Hierbei ist der historische Grundriss zu respektieren und die dicht überlieferte Ausstattung des Gebäudes zu erhalten. Da mehrere unsachgemäß durchgeführte Änderungen an tragenden Teilen – vornehmlich in der Tenne – sowie Undichtigkeiten an der Gebäudehülle Schäden verursacht haben, sind statische Maßnahmen sowie eine Wiederherstellung der Daches durchzuführen.

Der abgebrochene Wirtschaftsteil ist in identischer Kubatur, Gliederung und Materialität zu rekonstruieren, um zumindest das äußere Erscheinungsbild des ortshistorisch bedeutenden Einfirsthofs wiederherzustellen. Hierbei sind die erhaltenen Mauerreste, die Fenster und das Tor des Wirtschaftsteils in den Wiederaufbau zu integrieren. Im Innenbereich hingegen haben Sie weitreichende Freiheiten, Wohnraum nach Ihren Vorstellungen zu schaffen.

Was die zukünftige Nutzung des Gebäudes angeht, kann sowohl an eine reine Wohnnutzung als auch an eine Verbindung von Wohn- und Gewerbenutzung gedacht werden. Auch die Entstehung von Büro- oder Praxisräumen an der Giebelseite des Wohnteils ist denkbar.

Wie immer Ihre Pläne aussehen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Anwesen auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) kann gedacht werden.

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

## **Attraktives Innerortsgrundstück**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 435 m<sup>2</sup> großen Grundstück in bester Innerortslage.

Neben dem Wohngebäude bietet das kleine Anwesen einen kleinen Garten zur Giebelseite, der ehemals als Gemüsegarten genutzt wurde. Hier kann auf Wunsch ein Rückzugsort entstehen, der Sie Ruhe und Erholung vom Alltag finden lässt.

An der rückwärtigen Traufseite grenzt der historische Einfirsthof an ein Nebengebäude der benachbarten Hofanlage.

## **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

Der kleine Bauernhof wartet im Herzen von Altenstadt bei Schongau, im bayerischen Alpenvorland auf Sie. Rund 3.300 Einwohner leben in der oberbayerischen Gemeinde im Pfaffenwinkel, die für ihre romanische Basilika bekannt ist. Ihre landschaftlich reizvolle Lage in Alpennähe sowie ihre ideale Kombination von Landwirtschaft, Handwerk, Gewerbe und Industrie zeichnen Ihren neuen Wohnort aus. Wer ein Zuhause an einem Ort sucht, wo andere gerne Urlaub machen, ist in Altenstadt genau richtig.

Alles was den Alltag angenehm macht, finden Sie direkt in Altenstadt oder im benachbarten Schongau. Zahlreiche kleine und größere Geschäfte – darunter mehrere Supermärkte – freuen sich auf Ihren Besuch. Zudem können Sie sich in zahlreichen Bistros und Restaurants mit internationaler Speisekarte kulinarisch verwöhnen lassen. Ihre Kinder können den Kindergarten direkt in Altenstadt sowie Schulen jedes Bildungszweiges in Schongau besuchen. Auch eine ausgezeichnete medizinische Versorgung ist an Ihrem neuen Wohnort und seiner nächsten Umgebung durch zahlreiche ansässige Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie ein Kreiskrankenhaus gewährleistet.

Ihr zukünftiger Wohnort im Schongauer Land ist ein beliebter Urlaubsort bei Alt und Jung. In der herrlichen Landschaft des Voralpenlandes können Sie die Seele beim Wandern, Radfahren oder Klettern baumeln lassen. Auch der Schongauer Märchenwald und Tierpark, das Plantsch Badespaß und Saunaland oder der Badestrand am nahe gelegenen Lechufer sind immer einen Besuch wert. Selbst die beliebten bayerischen Sehenswürdigkeiten wie die Wieskirche liegen ganz nah. Wer zudem in angenehmer Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen die zahlreichen Vereine in und um Altenstadt herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Altenstadt garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie vom Zentrum der Kreisstadt Schongau (ca. 4 km) und in rund einer halben Stunde Fahrzeit erreichen Sie bereits die Städte Landsberg a. Lech (ca. 27 km), Weilheim (ca. 34 km), Füssen (ca. 36 km) oder Kaufbeuren (ca. 25 km). Selbst für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 88 km) müssen Sie nur ca. 75 Minuten einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Altenstadt gut angebunden. Es bestehen mehrfach am Tag Busverbindungen nach Schongau. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Schongau (Bahnlinie: Weilheim - Schongau) mit einer stündlichen Verbindung zwischen beiden Städten. Vom Bahnhof in Weilheim (RE, RB: München - Garmisch - Partenkirchen; München - Mittenwald) bestehen halbstündliche Zugverbindungen in die Münchner Innenstadt.





© (BLfD) Reizender Kleinbauernhof im Pfaffenwinkel



© (BLfD) Traditioneller Wohnteil des Bauernhofs mit anschließender Mittertenne



© (BLfD) Historische Aufnahme des traditionellen Einfirsthofs mit Wohnteil, Mittertenne und Hakenschoopf



© (E. d. A.) Giebelfront mit separatem Eingang



© (E. d. A.) Historischer Wohnteil mit malerischer Fensterfassade



© (E. d. A.) Traditionelle Traufseite des Einfirsthofs



© (E. d. A.) Haupteingang mit darüber liegendem Balkon