

Exposé

Hofanlage mit Wohn- und Geschäftshaus

86643 Markt Rennertshofen



© G. Schreck

Ansprechpartner:
Gerda Schreck
IAD Immobilien Agentur Deutschland GmbH

Mobil: 0151 1213 2881
E-Mail: g.schreck@imagde.de

Ganz nach Ihrem Geschmack - attraktives Altbau-Schmankerl in ansprechender Hofanlage!



© G. Schreck



Kaufpreis: **599.000 €**

Baujahr: 17. Jahrhundert

Wohnfläche: ca. 220 m² (Anbau)

Grundstücksfläche: ca. 4.300 m²

Traditionsgeschäft mit kleiner Hofanlage in bester Ortskernlage

Sie suchen eine solide Kapitalanlage? Ein traditionsreiches Wohn- und Geschäftshaus in bester Ortskernlage? Eine kleine Hofanlage mit großem Gartengrundstück? Dann führt Sie Ihr Weg direkt nach Markt Rennertshofen bei Neuburg a. d. Donau, zwischen Ingolstadt und Donauwörth. Dort treffen Sie im malerischen Marktstraßen Ensemble auf ein wahres Altbau-Schmankerl, das vormals als Metzgerei und Gasthaus diente. Wenn Sie es historisch, herzlich und hausgemacht lieben, ist dieses Baudenkmal ganz nach Ihrem Geschmack. Probieren Sie es einfach aus!

Das Baudenkmal	Wohnhaus mit Ladeneinbau Nicht denkmalgeschützter Anbau, Nebengebäude und Tordurchfahrt Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig Anbau: gepflegt, renovierungsbedürftig Teilweise unterkellert Dachboden Innenhof Garagen Gartengrundstück Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus Energieträger: Öl Zentralheizung
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	4,76 % inkl. MwSt.

Attraktives Metzgereigebäude mit Potential

Das giebelständige Wohnhaus mit Ladengeschäft, reizvollem Bodenerker, ca. 75 cm dicken Wänden und hohem Satteldach wurde im Kern im späten 17. Jahrhundert errichtet. Bis ins 20. Jahrhundert diente es als Wirtshaus, Metzgerei und Wohnhaus. 1979 wurde das Gebäude durch einen nicht denkmalgeschützten Ergänzungsbau erweitert, der zusätzliche Nutzfläche im Keller- und Erdgeschoss bietet und einen wahren Wohnraum im Obergeschoss schafft.

Sobald Sie den stattlichen Bau von seiner Giebelseite betreten, gelangen Sie zur Linken in den modern ausgestatteten Metzgerladen mit anschließendem Kühlraum. Ein separater Eingang führt Sie zur Rechten in den heutigen Wohnbereich mit Küche und Büro. Hier war vormals die Wirtschaft anzutreffen. Von dort geht es zum historischen Gewölbekeller mit anschließendem Lagerraum und weiter über eine Holztreppe ins Obergeschoss. Hier wartet heute eine 6-Zimmer-Altbauwohnung auf Sie, die den ehemaligen Wirtshaussaal einschließt. Die großzügige, sanierungsbedürftige Wohnung mit Bodenerker, Fensterrahmen, Rundbögen, Holzdielen und kleinem Balkon lässt Sie an der Vergangenheit des Hauses teilhaben.

Der anschließende nicht denkmalgeschützte Anbau aus dem Jahr 1979 erinnert in Erd- und Kellergeschoss an den früheren Metzgereibetrieb. Im Kellergeschoss finden Sie neben 3 Keller- und zahlreichen Wirtschaftsräumen die Räucherammer. Im Erdgeschoss treffen Sie auf die zur Metzgerei gehörigen Wirtschaftsräume wie Wurstküche, Kühlräume, Schlachtereie und Garagen.

Im Obergeschoss folgt eine überaus große 5-Zimmer-Wohnung, die keine Wünsche offenlässt. Sie verfügt über eine beachtliche Wohnfläche von ca. 220 m², verteilt auf Wohnzimmer, Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern sowie Bad und Gäste-WC. Ihr großzügiger Balkon zur Hofinnenseite und ihre teilweise überdachte Dachterrasse begeistern auf ganzer Linie.

Reizender Vierseithof mit großem Gartengrundstück

Das langgestreckte Wohn- und Geschäftshaus ist Teil einer Vierseitanlage, die nicht vollständig im Marktstraßen Ensemble liegt. Diese wird durch zwei nicht denkmalgeschützte Wirtschaftsgebäude sowie zur Straßenseite durch eine schmale Toreinfahrt abgeschlossen. Im Inneren erwartet Sie ein vielseitig gestaltbarer Innenhof.

Die beiden massiven Wirtschaftsgebäude, die vormalig als Scheune und Stallgebäude genutzt worden sein dürften, können ggf. zu zusätzlichem Wohnraum ausgebaut oder - in Absprache mit den zuständigen Behörden - durch einen denkmalverträglichen Neubau ersetzt werden.

Die Hofanlage liegt auf einem ca. 4.300 m² großen Grundstück. Direkt auf das rückwärtige Nebengebäude folgt ein großes Wiesengrundstück, das auf Wunsch als Garten genutzt oder ggf. – mit behördlicher Genehmigung - neu bebaut werden kann.

Vom Traditionsgeschäft zum Traumanwesen

Verwandeln Sie den kleinen Vierseithof mit seinem Traditionsgeschäft in das Anwesen, von dem Sie immer geträumt haben! Eine denkmalgerechte Sanierung des historischen Metzgereigebäudes ist der Schlüssel zum Erfolg.

Erste Schritte sind bereits getan. Vor etwa 20 Jahren wurde das Dach mit Biberschwanzdeckung neu eingedeckt. Eine Öl-Zentralheizung wurde eingebaut. Die Altbauwohnung kann nach Instandsetzung zu einem Schmuckstück werden, in dem der Grundriss erhalten bleibt und die historische Ausstattung neu zur Geltung kommt.

Ob Sie das Ladengeschäft und die Metzgerei wiederbeleben oder die Räumlichkeiten in modernen Wohnraum verwandeln, steht Ihnen offen.

Was immer Sie planen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Anwesen nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Sanitär, Elektro) kann angebracht und denkmalgerechte Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) durchgeführt werden.

Für alle Maßnahmen, die zur Instandsetzung des denkmalgeschützten Metzgereigebäudes dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie im Ortskern von Markt Rennertshofen nahe Neuburg a. d. Donau, zwischen Ingolstadt und Donauwörth. Die ca. 5.000 Einwohner zählende Marktgemeinde begeistert durch ihr malerisches Marktstraßen Ensemble, in dem auch das angebotene Wohn- und Geschäftshaus zu finden ist. Seine historischen Bauten, seine hervorragende Infrastruktur und seine gute Erreichbarkeit machen Markt Rennertshofen zum beliebten Wohnort für Jung und Alt.

Alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen, ist direkt vor Ort zu finden. Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten sind ebenso anzutreffen wie Handwerksbetriebe, Banken, Gaststätten, Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken. Ihre Kinder können einen der beiden Kindergärten oder die örtliche Grund- und Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen in Neuburg a. d. Donau offen.

Dazu ruft die reizvolle Landschaft rund um Ihren neuen Wohnort zum Entspannen und Erholen auf. Markt Rennertshofen liegt am Eingang des Urdonautals an der Ussel, die 3 km südlich in die Donau mündet. Wander- und Radwanderwege entlang der Donau rufen dazu auf, die herrliche Naturlandschaft zu erkunden. Wer es gerne etwas sportlicher haben möchte, findet in zahlreichen Vereinen in und um Markt Rennertshofen schnell Anschluss.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur eine Viertelstunde Fahrzeit trennt Sie von Neuburg a. d. Donau (ca. 12 km). In etwa einer halben Stunde erreichen Sie Donauwörth (ca. 24 km) oder Ingolstadt (ca. 33 km). Nach Augsburg (ca. 61 km) brauchen Sie nicht mehr als 50 Minuten. Für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 107 km) müssen Sie etwa 90 Minuten einplanen.

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.



© (G. Schreck) Attraktives Wohn- & Geschäftshaus



© (BLfD) Historische Aufnahme der Metzgerei



© (G. Schreck) Großzügiger Anbau mit Balkon



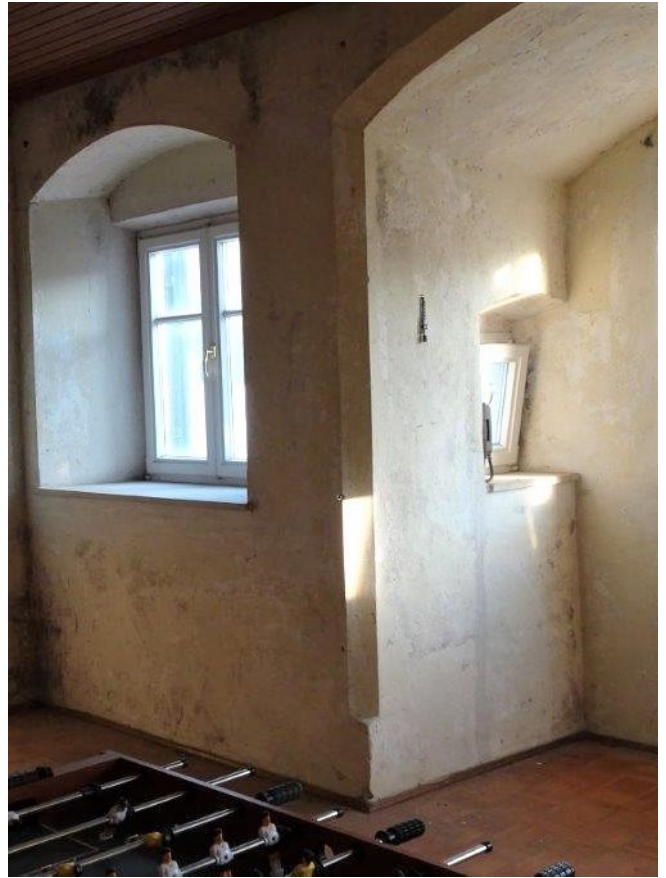
© (G. Schreck) Ehemaliges Wirtschaftsgebäude



© (G. Schreck) Ansprechende Hofanlage



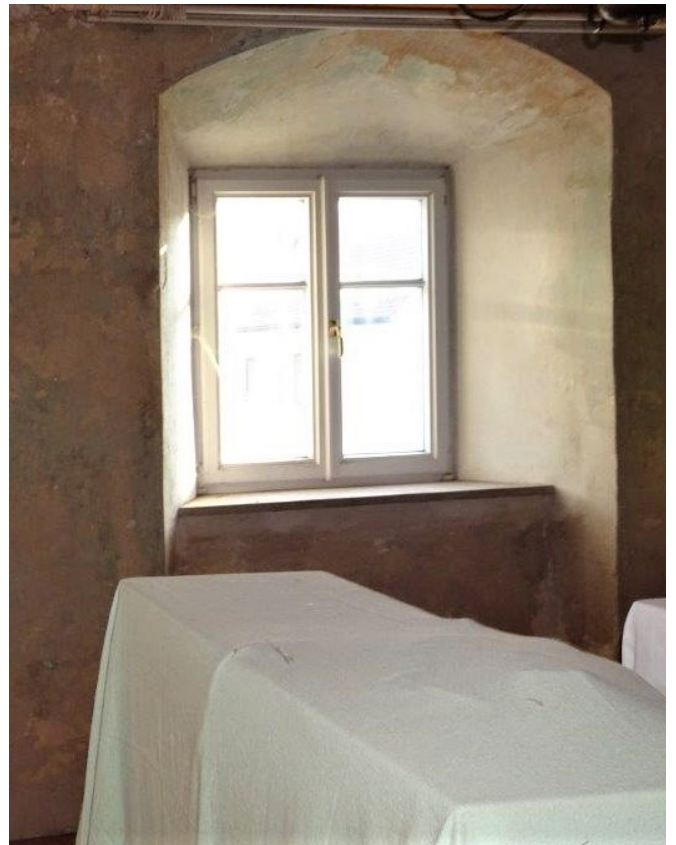
© (G. Schreck) Modern ausgestattete Metzgerei



© (G. Schreck) Zimmer von „anno dazumal“



© (G. Schreck) Rustikale Küche



© (G. Schreck) Reizvolles, historisches Fenster



© (G. Schreck) Wohnraum mit Bodenerker



© (G. Schreck) Moderne 5-Zimmer-Wohnung



© (G. Schreck) Traumhafte Dachterrasse



© (G. Schreck) Ansprechender Anbau



© (G. Schreck) Großes Gartengrundstück



© (G. Schreck) Kleines Gartenhäuschen