

Westallgäuer

Einfirstgebäude

(Gewerbebau mit Wohnteil)



© (J. Rädler) 9/2024



... und so sah dieses historische Gebäude früher aus

Stattliches Einfirstgebäude in der beliebten Westallgäuer Ferienregion nahe des Bodensees! Historisches Schmuckstück, in Hergatz bei Wangen, nur 16 km von Lindau wartet dieses attraktive Anwesen auf Sie. Der denkmalgeschützte Wohn- und Wirtschaftsteil hat seine traditionelle Erscheinung bewahrt. Seine beachtliche Größe und Lage halten alle Türen für eine zukünftige Nutzung offen. Ob Wohnen oder Gewerbe, vieles ist möglich. Haben Sie die passende Idee, um mit dieser einzigartigen Immobilie durchzustarten!

Baudenkmal Westallgäuer Einfirstgebäude (Gewerbebau mit Wohnteil)

Baujahr **1898**

Haustyp: Massivbau

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Wohnteil teilweise unterkellert

Dachgeschoß im Wohnteil zu kleiner Wohnung ausgebaut

Sanitäreanlagen veraltet

Teilweise historische Holzfenster

Holzdielen, Fliesenboden, Kunststoffboden

Wohnteil: ca. 300 m² Wohnfläche

Wirtschaftsteil ca. 600 m² Nutzfläche z.T. vermietet

Ziergarten mit denkmalgeschützter Umzäunung

Grundstück 3562 m² im Mischgebiet mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Energie/Versorg. Energieausweis für Baudenkmal nicht notwendig

Energieträger: Öl, Erdgas und Holz möglich.

für Anbringung von Solarzellen bestens geeignet

Zentralheizung für fast alle Wohnräume installiert

Förderung Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision Provisionsfrei

Ansprechpartner:

Josef Rädler Dipl.Ing.FH

Miteigentümer des Anwesens

Telefon 07544 / 1444

Email info@bioco.de



Beeindruckendes Gebäude

Das denkmalgeschützte Einfirst- Hauptgebäude

steht auf dem **3562 m²** großen Mischgebiet Flurstück 299 in 88677 Hergatz
am südlichen Rand der stark befahrenen Bundesstraße 12.

Das Flurstück beinhaltet noch:

* **Ziergarten** an der Ostseite des Hauptgebäudes, dessen historisch geschmiedete und niedrige Umzäunung unter Denkmalschutz steht und zu erhalten ist.

* **Nebengebäude**, einzelstehend, zweistöckig an der Hocheinfahrt des Hauptgebäudes.

Dieses Gebäude ist nicht denkmalgeschützt.

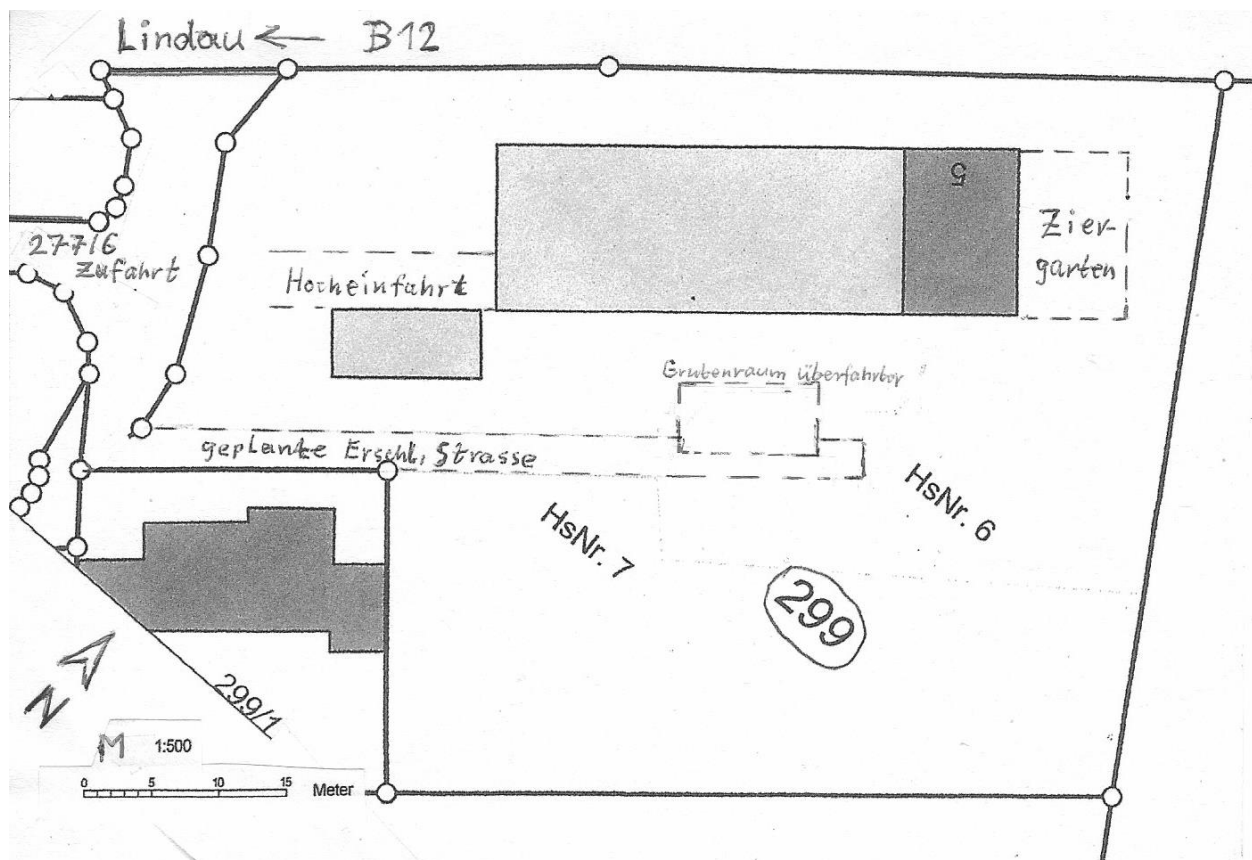
* **Grubenraum** 112m³ betoniert, überfahrbar im südlichen Hofraum des Hauptgebäudes.

* **große Abstellfläche** entlang dem Hauptgebäude.

* **Grünfläche** weitläufig, südseitig, in die noch 2 weitere Gebäude für

Wohn-/Gewerbenutzung gebaut werden dürften.

Für diese sind die vorläufigen Kanalherstellungsbeiträge bereits bezahlt.



Entstehung des Gebäudes:

Die Urgroßeltern der Eigentümer betrieben einen stark zunehmenden Handel mit Import von speziellen Zuchtrindern. Dafür ließen sie 1898 ein mächtiges Gebäude mit größerer Stallung und Heulager erstellen. Der Gewerbebetrieb erfordert Dienstboten, was den Wohngebäudeteil vergrößerte. Für die nebensächliche Bewirtschaftung der kleinen landwirtschaftlichen Nutzfläche von 5,82 ha, die erst ab 1968 wesentlich größer wurde, wäre das Gebäude in diesem Umfang nicht nötig gewesen.

Heute präsentiert sich das mächtige Einfirstgebäude mit Satteldach und Kniestock, entsprechend der Gründerzeit mit spätklassizistischen Zügen. Dabei blieb das Mitterstallhaus mit Wohnteil, Stall und Futterlager in besonderer Vollständigkeit erhalten und hat seinem historischen Charme kaum eingebüßt.

Im Norden treffen Sie auf den Wohnteil, der durch sein verputztes Erdgeschoss mit Eckquaderungen und Gurtgesims sowie durch sein verschindeltes Obergeschoss begeistert. Eingangsportal und Fenster werden durch Tür- und Fensterrahmen hervorgehoben und die Giebelfassade wird durch ihre Fenstergruppe aus drei schmalen Fenstern nebst flankierenden kleinen Fenstern und einem Okulus in der Giebelspitze zum Blickfang. Die Traufseiten des darauffolgenden Wirtschaftsteiles sind über dem ziegelsichtigen, mit Stichbogenöffnungen belichteten Erdgeschoss mit einer Lattung versehen und lassen seine Nutzungsmöglichkeiten bereits erahnen.

Wie vielfältig diese sind, wird deutlich, sobald Sie das langgestreckte Gebäude durch das einige Stufen erhöhte Eingangsportal betreten. Die repräsentative Haustür, die durch ihre Felderung mit aufgesetzten, kleinen Löwenköpfen besticht, bringt Sie in den Wohnteil mit ca. 300 m² Wohnfläche. Dort empfängt Sie ein quer zum First laufender Hausflur mit bauzeitlicher, wandhoher Vertäfelung bzw. Einbauschränken. Entlang der nördlichen Giebelseite stoßen Sie auf die ehemalige Stube, die auch als Büro genutzt wurde sowie zwei Räume. Im Anschluss folgt die Küche mit Zugang zum Hinterhof. Über eine einläufige Treppe geht es weiter ins Obergeschoss, das im Wohnteil den gleichen Grundriss wie im Erdgeschoss zeigt. Hier stehen weitere Wohn- und Schlafräume für Sie bereit. Das 2. OG des ursprünglichen Wohngebäudeteiles wurde in den 1970er Jahren zu einer eigenen Wohnung ausgebaut, wobei der bauzeitliche Dachstuhl erhalten blieb.

Wohin Sie auch schauen, die historische Ausstattung entführt Sie in die Vergangenheit. Seien es die Vierfeldertüren, ein Großteil der Fenster, das Treppenhaus, sie alle halten die Geschichte lebendig. Genauso tut dies der unter dem Wohnbereich gelegene Keller, der mit preußischem Kappengewölbe überfangen ist.

An den Wohnteil schließt das **Wirtschaftsgebäudeteil** mit über 600 m² Nutzfläche, verteilt über 2 Etagen an. Im hinteren Teil bietet dieser Gebäudeteil mit seinem südseitig weitausladenden Vordach zusätzliche große ideale Lagermöglichkeiten. Im Erdgeschoß wurden nach Ende der Tierhaltung die Stalleinbauten entfernt, der Boden weitgehend eingeebnet und betoniert.

Die stützenfreie, riesige Obergeschossfläche ist über ein großes Tor und Hocheinfahrt mit Schwerlastfahrzeugen zugänglich und weist einen hoch belastbaren, ebenen Betonboden auf. Die Nähe zur B12 und B32 macht das Anwesen für eine gewerbliche Nutzung attraktiv. Die nahe gelegenen Firmen Thomann und Soltop Energie nutzen bereits diesen Standortvorteil.

Um Ihre Pläne zu realisieren, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des Einfirstgebäudes. Im Rahmen seiner Instandsetzung soll der historische Grundriss im Wohnteil respektiert werden und die vorhandene historische Ausstattung weiter erhalten bleiben.

Dem Einzug von modernen Wohnkomfort steht nichts im Wege. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro, Solarnutzung) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen, wie Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc., ist zu denken. Dem Lärmeinfluss des Straßenverkehrs kann durch denkmalverträgliche Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in Hergatz, im bayrisch - schwäbischen Landkreis Lindau (Bodensee). An die 2.500 Einwohner leben in der malerischen Westallgäuer Gemeinde. Diese liegt in der beliebten Ferienregion zwischen den Bayerischen Alpen, den Königsschlössern und dem Bodensee. Die landschaftliche Schönheit des Allgäus verspricht eine ganz besondere Lebensqualität. Auch der Bodensee liegt ganz nah. Wer dort Zuhause sein möchte, wo andere Urlaub machen, ist in Hergatz im Westallgäu genau richtig!

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in der näheren Umgebung. Ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf lassen sich in den nahegelegenen Hofläden und Supermärkten erledigen. Auch kulinarisch können Sie sich rund um Hergatz bestens verwöhnen lassen. Ihre Kinder können die örtliche Kindertagesstätte in Maria Thann oder die Grundschule in Wohmbrechts besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Wangen, Isni, Lindenberg oder Lindau offen. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Fachärzte und Krankenhäuser in Wangen und Lindenberg gewährleistet.

In der herrlichen Berglandschaft des Allgäus finden Jung und Alt zu jeder Jahreszeit Erholung und Entspannung. Ob Wander- oder Mountainbike-Touren, Kletterspaß und Skivergnügen, im Westallgäu kommen Liebhaber des Outdoor Sports auf ihre Kosten. Für alle Wassersportliebhaber ist der Bodensee der ideale Ort, ihrem Hobby nachzugehen. Wer dazu angenehme Gesellschaft sucht, den heißen zahlreiche Vereine in und um Hergatz herzlich willkommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen in Hergatz dank der Nähe zu den Bundesstraßen B12 und B32 sowie zur Autobahn A96 garantiert. Rund 5 Minuten trennen Sie von Wangen im Allgäu (ca. 5 km), ca. 10 Minuten von Lindenberg (ca. 9 km) und in nur einer Viertelstunde kommen Sie in Lindau (ca. 16 km) an. Die Städte Bregenz (ca. 21 km) und Isny (ca. 19 km) erreichen Sie in ca. 20 Minuten und auch Ravensburg (ca. 29 km) liegt nur etwa eine halbe Fahrstunde entfernt. Zu den nächstgelegenen Flughäfen Friedrichshafen (ca. 35 km) oder Memmingen (ca. 50km), benötigen Sie nur ca. 40 Minuten.

Auch die Nachbarländer Österreich, Schweiz, und Liechtenstein sind auf kurzem Wege erreichbar. Dazu ist Hergatz bestens an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof Hergatz liegt an der Bahnstrecke München- Buchloe- Lindau (RE 70, 96), über die Sie in einer Viertelstunde nach Lindau und in 2 Stunden in die Landeshauptstadt München gelangen.

Förderung:

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

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmales erforderlich sind, können gemäß Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG, steuerlich begünstigt werden, wenn zuvor das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege seine Zustimmung erteilt.

Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

Im Rahmen der jetzigen Grundsteuererklärung wurde ein Antrag zur Grundsteuerbefreiung/-ermäßigung gemäß BayGrSt 4 gestellt: (Ermäßigung der Grundsteuermesszahl laut Liste der Ermäßigungen der Grundsteuermesszahl, da sich gemäß Nr. 02 von Art.4 Abs. 3 Bayerisches Grundsteuergesetz auf dem Grundstück ein Baudenkmal befindet).

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) Ansprechender Wohnteil mit verputztem EG und verschindeltem OG



© (J. Rädler) Nordseitiger Hauseingang mit historischen Details



© (J. Rädler) Zugang vom südöstlichen Hofraum in Küche und Keller



© (BLfD) Küche mit Zugang zum südlichen Hofraum



© (BLfD) nordseitiges Zimmer im EG mit Zugang zur Küche



© (J. Rädler) Flur im EG mit Treppe zum 1.OG



© (F. Rädler) Großzügiger Wohnraum im 1.OG



© (F. Rädler) Wohnraum mit Türe zum Balkonzimmer im 1. OG



© (J. Rädler) Zimmer mit kleinem Kachelofen im 1. OG, Beheizung vom Flur im 1.OG



© (BLfD) Historischer Spitzboden über dem 2. OG im Wohngebäudeteil



© (F. Rädler) Beachtlicher Nutzraum mit Betonboden im OG des Wirtschaftsgebäudeteiles



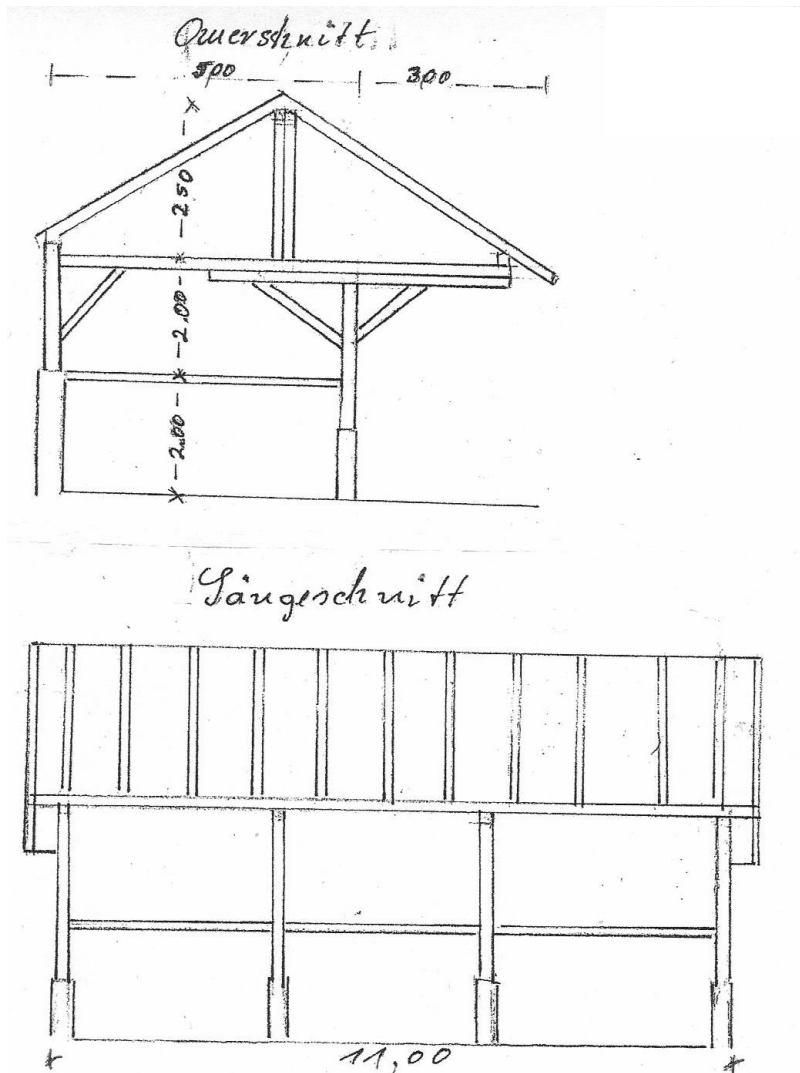
© (J. Rädler) Beachtliche Lagerfläche im OG mit offenem Tor



© (J. Rädler) Breite Hocheinfahrt am Nebengebäude zum OG des Wirtschaftsteils

Freistehendes Nebengebäude mit Dachziegeln

Südwestlich des denkmalgeschützten Hauptgebäudes, aus massiven, sehr gut erhaltenen Balkenkonstruktion, zweigeschossig mit südseitigem hohen weitausladenden Vordach, **1948** genehmigungsfrei **erstellt**, nicht denkmalgeschützt.



© (F. Rädler) Freistehendes Nebengebäude mit vielen Lagermöglichkeiten



© (J. Rädler) Südseitiger Eingang zum Ziergarten



© (F. Rädler) Südseitige Grünfläche der Kauffläche