



Exposé

Bauernhof

88145 Hergatz

Kaufpreis: auf Anfrage

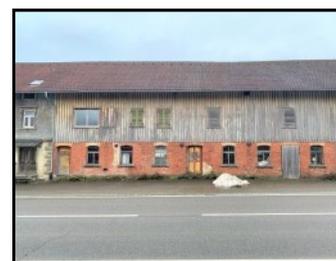


© F. Rädler

Ansprechpartner:
Fridolin Rädler
Miteigentümer des Anwesens

Telefon: 08385 - 344
E-Mail: fridolin-raedler@t-online.de

Der Tausendsassa unter den Baudenkmalern - Dieser Westallgäuer Einfirsthof sagt „ja“ zu Ihrer neuen Nutzung!



© F. Rädler / BLfD

Wohnfläche (Wohnteil): ca. 280 m²

Grundstücksfläche: ca. 3.562 m²

Nutzfläche (Wirtschaftsteil): ca. 600 m²

Baujahr: 1898

Allgäuer Einfirsthof mit nahezu unbegrenzten Nutzungsmöglichkeiten nahe des Bodensees

Ein stattliches Hofgebäude im Westallgäu! Ein mächtiger Einfirsthof in der beliebten Ferienregion nahe des Bodensees! Ein historisches Schmuckstück, dessen Zukunft genau jetzt beginnt! In Hergatz bei Wangen im Allgäu, nahe Lindau, wartet diese ehemals großbäuerliche Hofanlage auf Sie. Im Jahr 1898 wurde der denkmalgeschützte Massivbau mit attraktivem Wohn- und Wirtschaftsteil errichtet und hat sich seither seine traditionelle Erscheinung bewahrt. Seine beachtliche Größe und seine 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!

Das Baudenkmal

Einfirsthof

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert (Wohnteil)

Dachboden teilweise ausgebaut (Wohnteil)

Veraltete Sanitäranlagen

Teilweise historische Holzfenster

Holzdielen, Fliesenboden, Kunststoffboden

Wirtschaftsteil (teilweise vermietet)

Nicht denkmalgeschützter Geräteschuppen

Ziergarten mit denkmalgeschützter Umzäunung

Weitläufiges Grundstück

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Öl, Erdgas möglich

Zentralheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Beeindruckender Einfirsthof des späten 19. Jahrhunderts

Ihr zukünftiges Anwesen präsentiert sich als mächtiger Einfirsthof in Massivbauweise mit Satteldach und Kniestock. Das großbäuerliche Gehöft der Gründerzeit mit spätklassizistischen Zügen wurde im Jahr 1898 von den Urgroßeltern der Eigentümer erbaut. Bis heute ist der stattliche Mitterstallbau – mit Wohnteil, Stall und Tenne – in besonderer Vollständigkeit erhalten und hat nichts von seinem historischen Charme eingebüßt.

Im Norden treffen Sie auf den Wohnteil des Bauernhauses, 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 Wirtschaftsteils 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. 280 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 Bauernstube sowie zwei Kammern. Im Anschluss folgt die Küche mit Zugang zum Garten. 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. Der über dem Wohnteil liegende Dachbereich wurde in den 1970er Jahren ausgebaut, wobei der bauzeitliche Dachstuhl erhalten blieb.

Wohin Sie auch schauen, die historische Ausstattung des Bauernhauses entführt Sie in die Vergangenheit der Hofanlage. Seien es die Vierfeldertüren, ein Großteil der Fenster, das Treppenhaus oder die historischen Bodenbeläge, sie alle halten die Geschichte lebendig. Genauso tut dies der unter dem Wohnbereich gelegene Keller, der mit preußischem Kappengewölbe überfangen ist und ursprünglich auch als Obstbrennerei genutzt wurde.

Auf den Wohnteil folgt der ehemalige Wirtschaftsteil mit ca. 600 m² Nutzfläche, verteilt über 2 Etagen. Dieser umfasst die ehemaligen Stallbereiche, die zur Haltung von Kühen und Jungvieh sowie als Pferde- und Schweinestall dienten. Darüber erstreckt sich der Heuboden. Nach Einstellung des Milchviehbetriebs wurden die Stalleinbauten weitgehend eingeebnet und der Boden betoniert.

In den 1920er Jahren wurde der Wirtschaftsteil nach Süden erweitert. Der südwestliche Bereich der Hochtenne entstammt jenem Umbau und ist über ein großes Scheunentor zugänglich. Dieser diente zuletzt als Garage und Werkstatt für Autos, Traktoren und andere landwirtschaftliche Maschinen.

Attraktives Grundstück mit bester Verkehrsanbindung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 3.562 m² großen Grundstück in einem Mischgebiet, unmittelbar am südlichen Rand der Bundesstr. 12. Es ist traufständig entlang der stark befahrenen Straße ausgerichtet, wodurch ein ca. 1.500 m² großer Teilbereich des Grundstücks nicht bebaut werden darf.

Eine Teilung des Anwesens von Hofgebäude und Grundstück ist möglich.

Vor der nördlichen Giebelseite des Bauernhauses finden Sie einen kleinen Ziergarten mit Obstbäumen, dessen historisch geschmiedete und niedrige Umzäunung unter Denkmalschutz steht und zu erhalten ist.

Weiter befindet sich ein zweigeschossiger Geräteschuppen bzw. Holzstadel auf dem Anwesen. Dieser wurde im Jahr 1950 errichtet und ist nicht denkmalgeschützt.

Per Sanierung zur vielseitig nutzbaren Zukunftsimmoblie

Schenken Sie dem ehemals großbäuerlichen Anwesen eine neue Zukunft! Ihr Engagement und Ihr Unternehmergeist sind gefragt, um es einer neuen Nutzung zuzuführen. Wie diese aussehen kann, liegt ganz in Ihrer Hand.

Auf Wunsch können ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – zukünftige Wohneinheiten bzw. Gewerberäume entstehen.

Die Nähe zur B12 und B32 macht das Anwesen für eine gewerbliche Nutzung attraktiv. Zahlreiche Unternehmen – darunter die Firmen Thomann und Sito – sind in der Nachbarschaft anzutreffen und nutzen diesen Standortvorteil.

Um Ihre Pläne zu realisieren, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des Einfirsthofs. 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) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Der Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr kann durch denkmalverträgliche Maßnahmen entgegengewirkt werden.

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).

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

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in Hergatz, im bayrisch - schwäbischen Landkreis Lindau (Bodensee). An die 2.500 Einwohner leben in dem malerischen Ort im Westallgäu, der 1978 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Wohmbrechts und Maria - Thann entstand. Dieser 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 direkt in Hergatz und 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, Isny, Lindenberg oder Lindau offen. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner und Fachärzte in Wangen sowie durch Krankenhäuser im weiteren Umkreis 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 8 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. Für den Weg nach Friedrichshafen (ca. 35 km) oder Memmingen (ca. 50 km) – mit den nächstgelegenen Flughäfen – müssen Sie nur ca. 40 Minuten einplanen. 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

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.



© (F. Rädler) Attraktiver Einfirsthof des 19. Jh.



© (BLfD) Großes Bauernhaus mit Wohn- und Wirtschaftsteil



© (BLfD) Ansprechender Wohnteil mit verputztem EG und verschiefertem OG



© (BLfD) Küche mit Zugang zum Garten



© (BLfD) Haustür mit historischen Details



© (BLfD) Flurbereich und Wohnraum im OG



© (F. Rädler) Großzügiger Wohnraum



© (BLfD) Küche mit anschließendem Zimmer



© (F. Rädler) Neugestaltbarer Wohnraum



© (BLfD) Historischer Spitzboden



© (F. Rädler) Beachtlicher Wirtschaftsteil



© (F. Rädler) Geräteschuppen von 1950



© (BLfD) Zugang zum Zier- und Obstgarten



© (F. Rädler) Großzügiges Grundstück



© (F. Rädler) Lage des Anwesens nahe der B12