



# Exposé

Handwerkerhaus

94469 Deggendorf

Kaufpreis: auf Anfrage



© A. Straßer

Ansprechpartner:  
Albert Straßer  
Eigentümer des Anwesens

Tel.: 09904 - 16 26  
Mobil: 0175 - 575 2901  
E-Mail: [albert@strasser-bau.de](mailto:albert@strasser-bau.de)

## Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

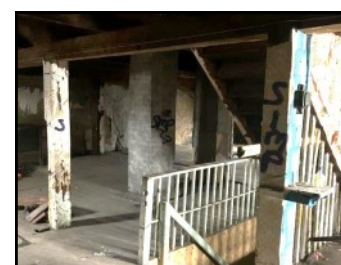
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

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.



© (A. Straßer) Historisches Handwerkerhaus von seiner Rückseite

## Brötchen backen war gestern - Historisches Handwerkerhaus auf dem Sprung in die Zukunft!



© A. Straßer

Wohnfläche: ca. 226 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 206 m<sup>2</sup>

Baujahr: 18./19. Jahrhundert

### **Innerstädtisches Handwerkerhaus im Herzen der Donaustadt Deggendorf**

Im Herzen von Deggendorf! In bester Innenstadtlage nahe des Stadtplatzes! In der malerischen Donaustadt am Tor zum Bayerischen Wald! In solch attraktiver Lage ist das traditionelle Handwerkerhaus zu finden, das schon bald Ihnen gehören kann. Wohl im 18./19. Jahrhundert ist der zweigeschossige Bau in der Altstadt von Deggendorf entstanden. Ursprünglich diente er als Metzgerei, später als Bäckerei und zuletzt als Wohngebäude. Nun liegt es an Ihnen, wie seine zukünftige Nutzung – nach denkmalgerechter Sanierung – aussehen soll. Ob Wohn- oder Gewerbenutzung, vieles ist möglich. Haben Sie die passende Idee?

**Das Baudenkmal**

Handwerkerhaus

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Etagen: 2

Kleiner Kellerraum (ca. 10 m<sup>2</sup>)

Dachboden ggf. ausbaufähig

Holzfenster, Kunststofffenster, Aluminiumfenster

Holzdielen, Fliesenboden, Kunststoffboden

Frei

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Holz, Kohle, Öl

Ofenheizung

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Provisionsfrei

## **Jahrhundertealtes Handwerkerhaus in bester Lage**

Ihr zukünftiges Anwesen hat so manche Geschichte zu erzählen. Etwa im 18./19. Jahrhundert dürfte der zweigeschossige Satteldachbau nahe des Stadtplatzes errichtet worden sein. Sein Gewölbe im Erdgeschoss lässt jedoch vermuten, dass der traditionelle Massivbau – mit Vorder- und Rückgebäude – im Kern bereits älter ist. Den Archiven der Stadt Deggendorf zufolge wurde er ursprünglich als Metzgerei genutzt, wobei das Rückgebäude als Stall diente. Als letzter gewerblicher Betrieb ist eine Bäckerei bekannt, auf die noch ein im Haus befindlicher Backofen aus den 1920er Jahren zurückgeht. Zuletzt fand das Gebäude allein als Wohnhaus Verwendung, wobei das Rückgebäude des Anwesens in der Zwischenzeit abgerissen wurde.

Das frühere Handwerkerhaus – mit ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ist von seiner Traufseite zugänglich. Sein mittig angebrachter Eingang führt Sie zum traditionellen Mittelflez, dessen Gewölbe noch den Charme vergangener Tage erahnen lässt. Sowohl zur Rechten, als auch zur Linken des Flurs treffen Sie auf jeweils drei Zimmer unterschiedlicher Größe. Einer der Räume ist dabei dem historischen Backofen vorbehalten, der den ganzen Raum einnimmt. Auch der Keller des Hauses mit ca. 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist vom Flur aus zugänglich.

Im hinteren Flurbereich führt eine  $\frac{1}{4}$  gewendelte Holzstiege ins Obergeschoss. Dort warten weitere drei Zimmer zur Straßenseite sowie jeweils drei Räume zur Linken und Rechten des Flurs auf Sie.

Das derzeit nicht ausgebaute Dachgeschoss mit Spitzboden diente ehemals als Speicherboden und wurde später durch Lattenverschläge unterteilt. In Zukunft kann die 1. Dachgeschossebene ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – zu Wohnraum ausgebaut werden.

## **Vom traditionellen Handwerkerhaus zur begehrten Innenstadtimmobilie**

Der Ofen ist noch lange nicht aus! Aus dieser alten Bäckerei kann richtig was werden! Vielfältige Möglichkeiten für eine neue Nutzung bieten sich an. Das Erdgeschoss kann erneut einer gewerblichen Nutzung – in Form eines Büros oder einer Praxis – zugeführt werden. Das Obergeschoss sowie ggf. das Dachgeschoss können sich in gemütlichen Wohnraum mit modernstem Wohnkomfort verwandeln. Oder wollen Sie aus dem Baudenkmal allein ein Wohngebäude zaubern, um das sich alle Mieter reißen werden?

Was immer Sie planen, eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Inwieweit der Grundriss zu erhalten ist, ist aufgrund der baulichen Veränderungen der Raumstruktur insbesondere im Obergeschoss zu prüfen. Die noch verbliebene historische Ausstattung – u. a. das historische StICKKAPPENGEWÖLBE, das spitzbogige Natursteingewölbe sowie die Gewölbereste im Erdgeschoss, die alte Holzstiege ins Obergeschoss, die Holzbalkendecken im Obergeschoss, die 4-Feldertüren des späten 19. Jahrhunderts sowie eine barocke Rahmenfüllungstür – sollte auch weiterhin Platz in Ihrem Anwesen finden.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in dem denkmalgeschützten Gebäude auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte, energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Erhöhung der Fenster etc.) ist zu denken.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen und ggf. Fördermittel – insb. im Rahmen der Städtebauförderung – hoffen.

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in bester Innenstadtlage von Deggendorf, nahe des Oberen Stadtplatzes unweit des historischen Rathauses und der profanierten Martinskirche. Rund 35.000 Einwohner leben in der niederbayerischen Kreisstadt im gleichnamigen Landkreis. Durch ihre traumhaft schöne Lage im Donautal ist Deggendorf als „Donaustadt“ bekannt und gilt zugleich als „Tor zum Bayerischen Wald“. Beste Lebens- und Arbeitsbedingungen erwarten Sie in dieser lebendigen Stadt, die den wirtschaftlichen, wissenschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt des Vorderen Bayerischen Waldes bildet.

Ihre ausgezeichnete Infrastruktur macht das Leben in Deggendorf so angenehm. Die moderne Einkaufsstadt bietet ein vielfältiges Angebot an kleineren und größeren Geschäften sowie an gastronomischen Betrieben. Selbstverständlich ist auch eine gute Kinderbetreuung durch rund 20 Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Schulen jedes Bildungszweiges bis hin zur Technischen Hochschule gewährleistet. Dazu wird eine ausgezeichnete medizinische Versorgung durch zahlreiche ortsansässige Fachärzte sowie mehrere Kliniken – darunter das Donau-Isar-Klinikum sowie das Bezirksklinikum Mainkofen – sichergestellt.

Deggendorf ist die ideale Stadt, um eine ausgezeichnete Work-Life-Balance zu finden. Die Stadt zeichnet sich durch ihre landschaftliche Schönheit aus, geprägt von ihrer reizvollen Lage im Donautal nahe den ersten Ausläufern des Bayerischen Waldes. In unmittelbarer Nähe mündet die Isar in die Donau und bildet eine einzigartige Auenlandschaft, die durch ihre unberührte Natur begeistert. Dies alles lässt sich bestens auf den zahlreichen Wander- und Radwegen – darunter dem Donau-Panoramaweg – erkunden. Zudem besitzt Deggendorf einen Donauhafen und mehrere Schiffsanlegestellen für Fahrgastschiffe. Vielfältige Wassersportmöglichkeiten entlang der Donau eröffnen sich in den Sommermonaten, während im Winter das nahegelegene Wander- und Langlaufzentrum Rusel-Oberbreitenau-Hausstein zum Wintersport einlädt.

## Hervorragende Verkehrsanbindung

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Deggendorf garantiert. Die Stadt liegt am Autobahnkreuz A3 (Köln - Frankfurt - Passau) und A92 (München - Deggendorf). Das Stadtgebiet von Deggendorf grenzt direkt an das Stadtgebiet von Plattling, dessen Innenstadt Sie in nur 10 Minuten erreichen. Auch von Osterhofen (ca. 22 km) sind Sie nur 20 Minuten entfernt. Von Straubing (ca. 35 km) oder Passau (ca. 53 km) trennen Sie nur eine halbe Fahrstunde und bereits in ca. 40 Minuten kommen Sie in Landshut (ca. 72 km) an. Selbst für einen Besuch der bekannten Ausflugsziele im Naturpark Bayerischer Wald wie Sankt Englmar oder Bodenmais müssen Sie nur etwa eine halbe Stunde Fahrzeit einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Deggendorf bestens angebunden. Der nahegelegene Bahnhof Plattling liegt an der ICE-Strecke Dortmund - Wien sowie an der Bahnlinie München - Passau (RE). Zudem ist Plattling der Ausgangsbahnhof der Bayerischen Waldbahn, einer der landschaftlich schönsten Eisenbahnstrecken Deutschlands, die Deggendorf mit dem Bayerischen Wald verbindet.

## Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Gebäude (ein Einzeldenkmal) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG in Betracht (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).





© (A. Straßer) Früheres Handwerkerhaus in bester Lage



© (A. Straßer) Rückseite des historischen Innenstadtbaus



© (A. Straßer) Eingangsflur mit Gewölbe



© (A. Straßer) Neu gestaltbarer Wohnraum



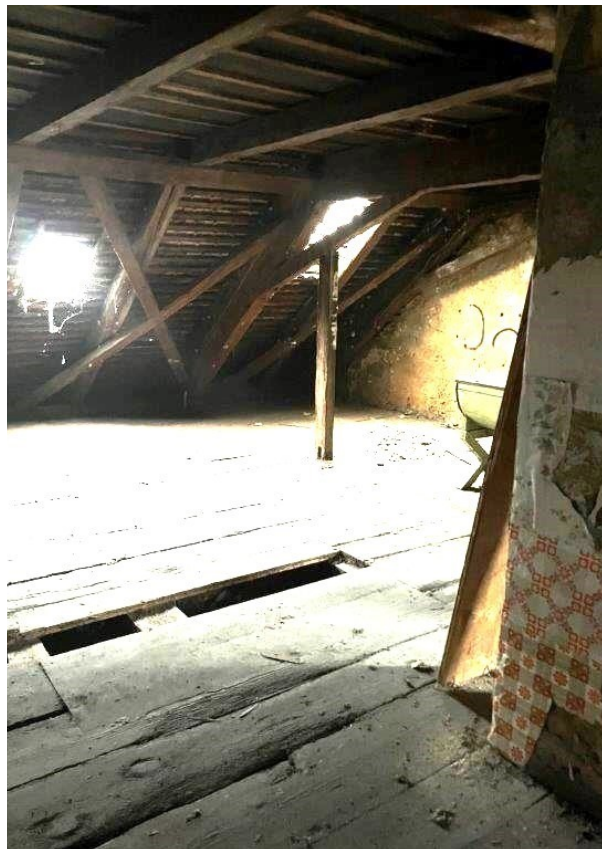
© (A. Straßer) Historische Raumfolge im OG



© (A. Straßer) Früherer Wohnraum mit Tapete und Dielenboden im OG



© (A. Straßer) Attraktiver Dachboden



© (A. Straßer) Großzügiger Dachbereich