



# Exposé

Bauernhaus

94508 Schöllnach - Jetzing

Kaufpreis: auf Anfrage



© Florian Jung

Ansprechpartner:  
Hermann Knapp  
Eigentümer des Anwesens

E-Mail: [denkmalhaus.fastalleinlage@gmail.com](mailto:denkmalhaus.fastalleinlage@gmail.com)

## Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

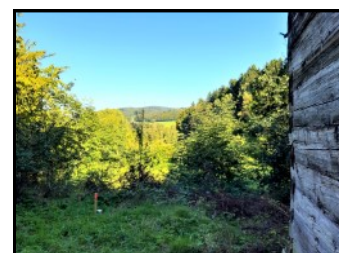
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

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. Jung) Historisches Bauernhaus in atemberaubender Lage

Den Bayerwald vor der eigenen Haustür -  
Schenken Sie diesem fast vergessenen Schatz  
in fast Alleinlage eine Zukunft!



© F. Jung

Wohnfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 1.041 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2. Hälfte 18. Jahrhundert

**Historisches Blockbau-Bauernhaus in fast Alleinlage im Bayerischen Wald**

Ein verborgener Schatz im Bayerischen Wald! Ein traditionelles Bauernhaus nahe des Brotjacklriegels! Ein stattlicher Blockbau mit kunstvollem Giebelschrot in fast Alleinlage! Idyllisch eingebettet in die reizvolle Wald- und Wiesenlandschaft des Bayerischen Waldes liegt das denkmalgeschützte Bauernhaus, das zu Ihrem neuen Zuhause werden kann. In Jetzing bei Schöllnach, im östlichen Landkreis Deggendorf, ist es seit der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts zu finden. So manches hat es dort erlebt und auch an seiner baulichen Substanz gingen die Spuren der Zeit nicht unbemerkt vorbei. Seinen besonderen Charme hat es sich jedoch stets bewahrt. Damit dies auch in Zukunft so bleibt, braucht er Ihre Hilfe. Wollen Sie dem urigen Bauernhaus ein neues Leben schenken?

<b>Das Baudenkmal</b>	<p>Bauernhaus</p> <p>Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig</p> <p>Teilweise unterkellert</p> <p>Dachgeschoss ggf. ausbaufähig</p> <p>Holzfenster</p> <p>Holzdielen</p> <p>Balkon</p> <p>Garage</p> <p>Garten</p> <p>Fernblick auf die Berge des Bayerischen Waldes</p>
<b>Energie / Versorgung</b>	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Blockbau</p>
<b>Förderung</b>	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
<b>Käuferprovision</b>	<p>Provisionsfrei</p>

## **Traditionsreiches Bauernhaus des 18. Jahrhunderts**

Das für seine Zeit stattliche Bauernhaus kann auf eine mehr als 200jährige Geschichte zurückblicken. In der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts ist der zweigeschossige Blockbau mit hohem Kniestock und Satteldach entstanden. Sein Giebelschrot mit bezaubernden Balustern ist ein handwerkliches Meisterstück und unterstreicht die ehemalige Bedeutung der großen, stolzen Hofanlage. Über Generationen war diese in Familienbesitz und wurde bis ins Jahr 2000 landwirtschaftlich genutzt.

Wie das Leben der früheren Bauersleute aussah, lässt sich im Inneren des Blockbaus bis heute erahnen. Das denkmalgeschützte Bauernhaus bietet mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche reichlich Platz. Zehn Zimmer, verteilt über 2 Etagen, stehen zur zukünftigen Nutzung zur Verfügung.

Sobald Sie das Gebäude von seiner Traufseite betreten, gelangen Sie vom Querflur zur Rechten in die ehemalige Wohnstube, der sich die Küche sowie ein weiteres Zimmer anschließen. Zur Linken treffen Sie auf den ehemaligen Schweinestall sowie ein zusätzliches Zimmer im hinteren Bereich. Zudem kommen Sie vom Flur in den Keller des teilunterkellerten Hauses.

Eine historische Treppe führt Sie weiter ins Obergeschoss, wo vier historische Räume unterschiedlicher Größe sowie eine Abstellkammer auf Sie warten.

Das anschließende Dachgeschoss diente vormals als Speicher und bietet in Zukunft zusätzliche Ausbaureserven, um ggf. weiteren Wohnraum zu schaffen. Dieser kann ggf. an der Giebelseite entstehen, von wo Sie Zugang zum kleinen Giebelschrot des Bauernhauses haben.

## **Attraktives Grundstück im Bayerischen Wald**

Ihr zukünftiges Zuhause liegt auf einem ca. 1.041 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Neben dem historischen Bauernhaus gehört eine Garage zu Ihrem Anwesen.

## **SOS – Historisches Blockbau-Bauernhaus auf der Suche nach seinem Retter**

Schenken Sie dem historischen Bauernhaus durch eine denkmalgerechte Sanierung eine neue Zukunft! Da diese die Mittel der derzeitigen Besitzer übersteigt, wird ein Liebhaber gesucht, der die Rettung des historischen Gebäudes meistern und den Erhalt des Hauses sichern kann.

Um die Sanierung des Hauses zu stemmen, dürfen Sie mit Steuererleichterung und ggf. Fördermitteln rechnen. Bei deren Durchführung sollte der historische Grundriss des Bauernhauses respektiert werden und noch verbliebene historische Ausstattung weiter Platz finden. Restaurierungen sind mit kulturlandschaftsüblichen Materialien, in historischer Handwerkstechnik und nach historischem Vorbild auszuführen und vorab mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Umgehende Sicherungsmaßnahmen sind vor allem im Dachbereich notwendig. Trotz einer im Jahr 2019 durchgeführten Notsicherung des Daches sind erneut Schäden zu beklagen. Auch Schäden an der Statik, Feuchtigkeitsschäden, Schäden an den Holzwänden, Böden sowie im Giebel- und Eingangsbereich sind erkennbar.

Eine Entrümpelung des Gebäudes ist durchzuführen und auch der Anschluss an die Wasser- und Stromversorgung fehlt derzeit noch. Der Einbau von Sanitäreinrichtungen und Beheizung hat neu zu erfolgen.

An modernem Wohnkomfort muss es in Ihrem zukünftigen Zuhause nicht fehlen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann nach abgeschlossener Sanierung angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

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

## Lagebeschreibung

Das historische Bauernhaus wartet in Jetzing, einem Ortsteil der Marktgemeinde Schöllnach, im Osten des niederbayerischen Landkreises Deggendorf auf Sie. Ihr Anwesen liegt in nahezu Alleinlage vor den Toren des Bayerischen Waldes. Einzig ein zweites Anwesen befindet sich in der unmittelbaren Nähe – ca. 45 m entfernt – zu Ihrem neuen Zuhause.

Seine reizvolle Lage in malerischer Waldlandschaft des Bayerischen Waldes spricht für sich. Der Brotjacklriegel, mit seinen 1011 m der erste größere Berg des Bayerischen Waldes und das Wahrzeichen der Region Sonnenwald, liegt nahezu vor Ihrer Haustür. Alle Sehenswürdigkeiten der beliebten Urlaubsregion sind zum Greifen nah und auch auf die städtischen Vorzüge der niederbayerischen Zentren müssen Sie nicht verzichten.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie im ca. 5.000 Einwohner zählenden Schöllnach und seinen 61 Ortsteilen. Dort warten kleinere und größere Geschäfte – darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Banken etc. – darauf, Ihre Wünsche zu erfüllen. Zudem freuen sich die zahlreichen Gastronomiebetriebe – vom bayrischen Wirtshaus bis zum griechischen Restaurant – auf Ihren Besuch. Ihre Kinder können die Kindergärten sowie die Grund-, Haupt- oder Realschule der Marktgemeinde besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Niederalteich oder Deggendorf offen. Zudem ist durch mehrere ortsansässige Allgemein-, Zahn- und Tierärzte im Gemeindegebiet für eine gute ärztliche Versorgung gesorgt.

An Ihrem neuen Wohnort eröffnet sich die ganze Schönheit der Naturparks Bayerischer Wald. Von hier lässt sich die malerische Mittelgebirgslandschaft zu jeder Jahreszeit beim Wandern, Mountainbiken oder Skifahren erkunden. Weitläufige Tier-Freigelände, der spektakuläre Bergwipfelpfad, die aufgestauten Klausen und Seen sowie die leicht zu erklimmenden Berggipfel wollen von Ihnen entdeckt werden. Zudem bietet die Donauebene – entlang der Donau von Niederalteich bis Passau – ein weiteres Naturschauspiel. Wer dazu angenehme Gesellschaft sucht, um sportlich, kulturell oder sozial aktiv zu werden, den heißen die zahlreichen Schöllnacher Vereine herzlich willkommen.

## **Ausgezeichnete Verkehrsanbindung**

Eine gute Verkehrsanbindung ist Ihnen – dank der Nähe zur A3 und A92 – an Ihrem neuen Wohnort gewiss. Der Autobahnanschluss Iggenbach ist ca. 15 Minuten, das Autobahnkreuz Deggendorf (A3/A92) weitere 10 Minuten entfernt. Rund 8 Minuten trennen Sie von Schöllnach (ca. 5 km) und in bereits 20 Minuten kommen Sie in Niederalteich (ca. 20 km) an. Auch Deggendorf (ca. 31 km), Plattling (ca. 35 km), Vilshofen a. d. Donau (ca. 26 km) oder Passau (ca. 43 km) erreichen Sie in nur etwa einer halben Stunde. Für den Weg nach Straubing (ca. 65 km) oder Dingolfing (ca. 72 km) müssen Sie ca. 45 Minuten, für die Strecke nach Landshut (ca. 97 km) eine Fahrstunde einplanen. Auch die Landeshauptstadt München (ca. 170 km) liegt weniger als zwei Stunden entfernt.

Trotz seiner abgeschiedenen Lage ist Ihr neuer Wohnort gut an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle – Buslinie 6143 Richtung Schöllnach – liegt nur 800 m von Ihrem Anwesen entfernt.

## **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.





© (F. Jung) Historischer Blockbau in fast Alleinlage



© (F. Jung) Stattliches Bauernhaus im Bayerwald



© (F. Jung) Notgesichertes Wohngebäude des 18. Jh.



© (F. Jung) Traditionelles Bauwerk in Blockbauweise



© (F. Jung) Kleiner Giebelschrot mit kunstvollen Details



© (F. Jung) Historisches Holzfenster



© (F. Jung) Der Bayerische Wald vor der eigenen Haustür



© (F. Jung) Ihr Zuhause nahe des Brotjacklriegels



© (F. Jung) Historischer Blockbau in traumhafter Bayerwaldlage