



# Exposé

## Bauernhaus

93352 Rohr i. NB

Kaufpreis: auf Anfrage



© Computeranimation Anna Gassner

Ansprechpartnerin:  
Maria Jackermeier  
Eigentümerin des Anwesens

E-Mail: [denkmalrohr14@gmail.com](mailto:denkmalrohr14@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.

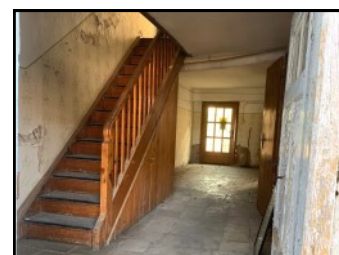


© (M. Jackermeier) Historisches  
Bauernhaus des späten Mittelalters

## Mit Elan in die Zukunft - Historisches Bauernhaus voll Sehnsucht nach altem Glanz und neuer Schönheit!



© A. Gassner / M. Jackermeier



Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1586

### **Spätmittelalterliches Bauernhaus für die Zukunft neu entdecken und kreativ gestalten**

Geschichte fühlen, spüren und erleben! Zugleich modernen Wohnkomfort an jedem Tag genießen! In einem Bauernhaus mit über 400jähriger Vergangenheit! Dass dies möglich ist, zeigt Ihnen die Computeranimation des wohl ältesten Bauernhauses von Rohr i. NB, der reizvoll in der Hallertau gelegenen Marktgemeinde nahe Kelheim, auf halber Strecke zwischen Regensburg und Landshut. Nachweislich ist der teilweise versteinerte Blockbau im Jahr 1586 entstanden und hat sich dank seiner historischen Ausstattung seinen ursprünglichen Charme bewahrt. Durch eine denkmalgerechte Sanierung kann er schon bald zu alter Schönheit zurückfinden. Wollen Sie ihm diese Chance wirklich verwehren?

<b>Das Baudenkmal</b>	Ehemaliges Bauernhaus  Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig  Stockwerke 2  Zimmer 5  Gewölbekeller  Dachboden  Tageslichtbad mit Badewanne / WC  Holzfenster  Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden, Linoleum
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig  Haustyp: Teilweise versteinerter Blockbau
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa  Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	Provisionsfrei

## **Einzigartiges historisches Bauernhaus des späten Mittelalters**

Ihr zukünftiges Zuhause präsentiert sich als zweigeschossiger Satteldachbau mit hohem Steildach, dessen historische Spuren bis ins späte Mittelalter zurückreichen. Laut dendrochronologischer Untersuchung wurde es im Jahr 1586 als Blockbau errichtet und erfuhr im Laufe seiner Geschichte eine teilweise Versteinerung. An seiner zum Hof gelegenen Nordseite lassen Putzreste noch erkennen, dass es sich eigentlich um einen Blockbau handelt.

Erschlossen wird das geschichtsträchtige Gebäude – mit 4 Fensterachsen zur Traufseite – sowohl von seiner Straßen- als auch von seiner Hofseite. Sein Gewölbekeller liegt zum Teil außerhalb des Gebäudegrundrisses, was darauf hindeutet, dass er auf einen Vorgängerbau zurückgeht.

Treten Sie nun ein in Ihr zukünftiges Zuhause und lassen Sie sich von seiner Geschichte gefangen nehmen! Von der Straßenseite gelangen Sie zum mittig gelegenen Querflöz mit seinen Solnhofener Platten, der die Zimmer zur Rechten und Linken erschließt. Zur Linken treffen Sie auf die geräumige Bauernstube, die an der gemauerten Westgiebelwand ein Wandschränkchen enthält, dessen Details sich ins 17. Jahrhundert datieren lassen. Auf die Wohnstube folgen die Küche und eine Stubenkammer. Zur Rechten stoßen Sie auf die sog. Flezkammer, die große Schlafkammer des Bauern. Dahinter liegt die Stallkammer, die zur Aufbewahrung von Stallgeräten und womöglich auch als Schlafplatz für Stallknechte diente. Im Anschluss folgt das Badezimmer, das bereits auf eine moderne Nutzung des Wohnhauses hinweist. Östlich des Flezes bringt Sie eine steile Treppe in den kleinen tonnengewölbten Keller, der den ältesten Teil des Bauernhauses darstellt.

Über eine alte Holztreppe geht es weiter ins Obergeschoss. Dort warten fünf Wohn- und Schlafräume unterschiedlicher Größe auf Sie. Besonders sticht die Stube zur Linken ins Auge, welche mit einem Kachelofen ausgestattet ist. Laut seiner Schmuckformen dürfte dieser in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden sein.

Das anschließende, hohe Satteldach lässt trotz späterer Umbauten des 17. - 19. Jahrhunderts sein ursprüngliches Gefüge erkennen und ist typisch für ein spätmittelalterliches Dachwerk des 16. Jahrhunderts. Es besteht aus zwei Dachgeschossen sowie einem Spitzboden und bieten beachtlichen Stauraum.

Wohin Sie in dem bis ca. 1990 bewohnten Haus auch gehen, treffen Sie auf die ansprechende historische Ausstattung. Hierbei fallen besonders das Wandkästchen in der Bauernstube sowie ein hölzernes Wandkästchen in einer Mauerecke an anderer Stelle ins Auge. Auch der Kachelofen des 19. Jahrhunderts im Obergeschoss lässt Sie die Wärme vergangener Zeiten spüren. Die Türstöcke des Hauses gehen zum Teil noch auf das 17. Jahrhundert zurück, während die Türblätter überwiegend aus dem 19. Jahrhundert stammen. Zusammen mit den breiten Dielenböden und den holzsichtigen Decken, die sich unter den verputzten Decken verbergen dürften, verspricht dieses Bauernhaus ein Wohngefühl, das es in keinem anderen Gebäude zu erleben gibt.

## **Ein spätmittelalterliches Kleinod auf dem Weg in die Moderne**

Ein einzigartiges Bauernhaus wartet auf Sie! Es entführt Sie in die Vergangenheit und gibt Ihnen die Möglichkeit, seine Zukunft zu gestalten. Ihre Liebe zur Geschichte, Ihre Sympathie für alte Häuser und Ihr Einfühlungsvermögen sind gefragt, damit dieses spätmittelalterliche Bauernhaus der Nachwelt erhalten bleibt.

Damit sich das historische Gebäude in ein zeitgemäßes Wohnhaus verwandeln kann, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung. Hierbei ist der im Wesentlichen noch unangetastete Grundriss beizubehalten und die ansprechende historische Ausstattung zu erhalten. Wie das Gebäude nach seiner Sanierung aussehen könnte, zeigt Ihnen die für das Bauernhaus angefertigte Computeranimation.

Die bereits im Jahr 1999 ausgeführte Notsicherung des Daches mit Bitumenwellplattendeckung weist derzeit große Undichtigkeiten auf, wodurch Wasser ins Gebäude eindringen kann und zu anhaltender Schädigung der Holzbauteile führt. Zudem zeigt die Dachkonstruktion große Verschiebungen und ein Versagen einzelner Bauteile. Zur Wiedernutzbarmachung des Gebäudes werden daher umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erwartet. Hierzu wird empfohlen ein Vorprojekt – mit Schadenskartierung, Maßnahmenbeschreibung, Nutzungskonzept etc. – zu starten, dass ggf. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden kann.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und auch denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) können ins Auge gefasst werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung dieses besonderen Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

## **Förderung**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Wohnhaus (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. § 10g EStG in Betracht (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

## Lagebeschreibung

Dieses einzigartige Bauernhaus finden Sie im Zentrum von Rohr i. NB nahe Kelheim, auf halber Strecke zwischen Regensburg und Landshut. Es liegt zwischen zwei aktiv bewirtschafteten, landwirtschaftlichen Anwesen in der rund 3.300 Einwohner zählenden Marktgemeinde in der Hallertau. Diese ist besonders für ihr Benediktiner Kloster und ihre prächtige Asamkirche bekannt. Doch das ist es nicht allein, was das Leben in Rohr so angenehm macht. Ländliche Idylle, eine funktionierende Dorfgemeinschaft und eine gute Infrastruktur zeichnen Ihren neuen Wohnort aus. Dazu sind die umliegenden Städte Kelheim, Landshut, Regensburg und Ingolstadt schnell zu erreichen und bieten Ihnen alle Vorteile des städtischen Lebens.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt an Ihrem neuen Heimatort. In Rohr treffen Sie auf einen Supermarkt, Bäckereien, Friseure, Metzgerei, einen Schönheitssalon für Fußpflege sowie eine Gaststätte. Der Standort Ihres neuen Zuhauses ist so zentral, dass alle Einrichtungen und Geschäfte im Umkreis von ca. 350 m zu Fuß erreicht werden können. Ihre Kinder können die örtliche Kinderkrippe, die Kindergärten sowie die Grundschule in Rohr besuchen. Auch das Johannes-Nepomuk-Gymnasium steht Ihnen direkt vor Ort offen. Weiterführende Schulen warten dazu in Rottenburg a. d. Laaber, Abensberg oder Kelheim auf Sie. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch mehrere ortsansässige Allgemeinmediziner sowie einen Zahnarzt gesorgt.

Auch der Freizeitspaß kommt an Ihrem neuen Wohnort nicht zu kurz. Hierfür sorgen ein Freibad, ein Tennisplatz und eine Reitanlage direkt im Ort. Zudem laden die lebendigen Hundertwasserbauten in Abensberg zu einem Besuch ein. Oder wie wäre es mit einem Ausflug ins nahe gelegene Altmühltal? Dort lässt es sich beim Wandern, Radfahren oder Bootwandern entlang der Altmühl bestens entspannen. Wer dazu in seiner Freizeit sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen die zahlreichen Vereine in Rohr herzlich willkommen.



## **Hervorragende Verkehrsanbindung**

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen in Rohr i. NB – dank der A93 in 5 Minuten Entfernung – garantiert. Nur 10 Minuten trennen Sie von Rottenburg a. d. Laaber (ca. 11 km) und bereits in einer Viertelstunde kommen Sie in Abensberg (ca. 14 km) an. Auch von Kelheim (ca. 21 km) ist Ihr neuer Wohnort nur 20 Minuten entfernt. Die Städte Regensburg (ca. 39 km) und Landshut (ca. 35 km) erreichen Sie in jeweils 40 Minuten und auch in Ingolstadt (ca. 73 km) treffen Sie in nur 50 Minuten ein. Für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 98 km) müssen Sie etwa eine Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Rohr gut angebunden. Mehrere Busverbindungen bestehen nach Kelheim sowie zum nächstgelegenen Bahnhof in Abensberg (Bahnstrecken: Ingolstadt - Regensburg und Ingolstadt - Plattling), von dem Sie im 2-Stunden-Takt in nur 35 Minuten in die Städte Regensburg oder Plattling gelangen.



© Computeranimation Anna Gassner



© (M. Jackermeier) Ein Bauernhaus voll Geschichte



© (M. Jackermeier) Rückwärtige Ansicht



© (M. Jackermeier) Rückseite des historischen Bauernhauses



© (M. Jackermeier) Jüngere Eingangstür



© (M. Jackermeier) Breiter Flur im EG mit historischer Treppe



© (M. Jackermeier) Jüngere Eingangstür



© (M. Jackermeier) Breiter Flur im EG mit historischer Treppe



© (M. Jackermeier) Gemütliche Bauernstube mit Wandkästchen



© (M. Jackermeier) Ehemalige Küche im EG



© (M. Jackermeier) Tageslichtbad aus jüngerer Zeit



© (M. Jackermeier) Historischer Wohnraum



© (M. Jackermeier) Wohnraum mit Dielenboden aus vergangener Zeit





© (M. Jackermeier) Flur im OG



© (M. Jackermeier) Treppenaufgang ins DG



© (M. Jackermeier) Großzügiges Dachgeschoss



© (M. Jackermeier) Historischer Dachstuhl



© (M. Jackermeier) Beachtlicher Stauraum unter dem Dach