



# Exposé

Bauernhof

84405 Dorfen - Wasentegernbach

Kaufpreis: 700.000 €, VB



© BLfD

Ansprechpartner:  
Johannes Deuschl  
Miteigentümer des Anwesens

Mobil: 0176 - 831 20 795  
E-Mail: [j.deuschl@googlemail.com](mailto:j.deuschl@googlemail.com)

## Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

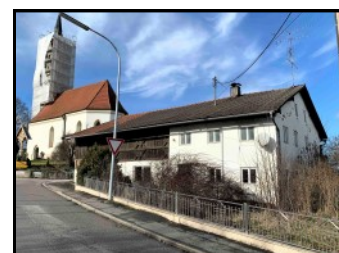
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

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.



© (J. Deuschl) Attraktives Bauernhaus von „anno dazumal“

## Bauernhof-Liebhaber aufgepasst! - Dieser Bauernhof hat alles, um Sie glücklich zu machen!



© BLfD / J. Deuschl

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 366,62 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 1.455 m<sup>2</sup>

Baujahr: 19. Jahrhundert

### **Traditioneller Einfirsthof mit typisch bayerischem Charme nahe München**

Vor den Toren von München! Gleich bei Dorfen! Nahe Landshut und Wasserburg a. Inn! Wenn Sie dort nach einem Bauernhof suchen, der Ihr Herz im Sturm erobert, sind Sie hier genau richtig. Im idyllisch gelegenen Wasentegernbach, einem Ortsteil der Stadt Dorfen, im Landkreis Erding ist der traditionelle Einfirsthof zu finden. Im 2. Viertel des 19. Jahrhunderts ist er entstanden und überzeugt bis heute durch sein ansprechendes Erscheinungsbild und seinen historischen Charme. Zusammen mit seiner kleinen Scheune samt Hühnerstall und seinem großzügigen Grundstück mit Vor-, Gemüse- und Obstgarten macht er – nach denkmalgerechter Sanierung – Ihren Traum vom Leben auf dem Bauernhof wahr. Wollen Sie sich diese Chance entgehen lassen?

**Die Baudenkmäler**

Ehemaliges Kleinbauernhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Stockwerke: 2

Teilweise unterkellert: Gewölbekeller

Dachboden

Traditionelle Küchenausstattung

Speisekammer

Bad mit Dusche / Wanne; Bad und WC getrennt

Holzfenster

Fliesenboden, Laminat, Linoleum

Nebengebäude: Scheune, ehem. Waschhaus

Garage

Garten

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Öl

Ofenheizung

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Provisionsfrei

## Reizendes Kleinbauernhaus des frühen 19. Jahrhunderts

Dieser historische Einfirsthof kann so manche Geschichte erzählen. Im 2. Viertel des 19. Jahrhunderts ist er entstanden und seither aus dem Ortskern von Wasentegernbach nicht mehr wegzudenken. Damals wie heute überzeugt das zweigeschossige Kleinbauernhaus mit seinem massiven Wohn- und seinem dazugehörigen Wirtschaftsteil. Der ehemalige Wirtschaftsteil – mit Stallung und Stadel – zeichnet sich durch sein teils mit Traufbündwerk verziertes Blockbau-Obergeschoss aus. Seine Giebelfassade ist durch eine Fassadenverkleidung vor Wind und Wetter geschützt. Bis ins Jahr 2012 wurde der kleine Bauernhof landwirtschaftlich genutzt und bietet nun allen Bauernhof-Liebhabern die Möglichkeit, sich auf dem eigenen „Sacherl“ selbst zu verwirklichen.

In welcher historischen Räumlichkeit dies geschehen kann, wird deutlich, sobald Sie das ehemalige Kleinbauernhaus von seiner Traufseite betreten. Dieses verfügt über eine Gesamtwohn-/Nutzfläche von ca. 366,62 m<sup>2</sup>. Diese verteilt sich auf ca. 164,30 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, ca. 106 m<sup>2</sup> im Obergeschoss und ca. 76,32 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss des Wohnteils treffen Sie auf die ehemalige Bauernstube sowie die traditionelle Küche mit anschließender Speisekammer. Diesen schließen sich ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein zum Stall hin gelegener Abstellraum an. Zudem gelangen Sie in den historischen Gewölbekeller des teilunterkellerten Anwesens.

Eine einläufige, historische Holztreppe führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort warten im Wohnteil drei Schlaf-/Wohnräume auf Ihre zukünftigen Nutzungsideen. Der anschließende Dachbereich ist nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum.

Direkt an den Wohnteil grenzt der ehemalige Wirtschaftsteil an, der zudem über ein großes Scheunentor zugänglich ist. Wo vormals das Vieh, das Heu und die Landmaschinen untergebracht waren, finden Sie heute eine Garage. Welche Nutzung dieser Gebäudeteil zukünftig erfahren soll, liegt weitestgehend – in Absprache mit den zuständigen Behörden – in Ihrer Hand.

## **Ansprechende Hofanlage mit Nebengebäuden auf großzügigem Innerortsgrundstück**

Ihr zukünftiger Bauernhof liegt auf einem ca. 1.455 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Neben dem Einfirsthof gehört eine kleine, nicht denkmalgeschützte Scheune mit Hühnerstall zu Ihrem Anwesen. Zudem befindet sich ein kleines Nebengebäude auf dem Grundstück, welches seinerzeit als Waschhaus diente.

Ein reizender Vorgarten, ein Hof zwischen dem Bauernhaus und der Scheune, ein Gemüsegarten sowie ein großzügiger Obstgarten mit mehreren Zwetschgen- und Apfelbäumen machen Ihren Bauernhof perfekt.

Durch die zentrale Lage des Grundstücks kann ggf. – mit entsprechender Antragstellung und Genehmigung der zuständigen Behörden – an eine zusätzliche, denkmalverträgliche Bebauung des Grundstücks gedacht werden.

## Vom historischen Bauernhof zum modernen Wohlfühlzu Hause

Haben Sie schon immer vom eigenen Bauernhof geträumt? Von einem urigen Bauernhaus, das Platz für Sie, Ihre Familie und Ihre Hobbies bietet? Wenn ja, werden Sie diesen Bauernhof garantiert in Ihr Herz schließen.

Damit sich der ansprechende Einfirsthof in ein gemütliches Zuhause verwandeln kann, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung. Hierbei sollte der historische Grundriss respektiert und noch vorhandene historische Ausstattung – wie etwa Treppen, Türen, Fenster etc. – erhalten werden. Die ein oder andere historische Überraschung ist ggf. noch unter neu angebrachter Ausstattung des 20. Jahrhunderts zu finden.

Der historische Wirtschaftsteil kann – in Absprache mit den zuständigen Behörden – neu genutzt werden. Hier kann moderner Wohnraum mit dem typischen Charme eines bayerischen Bauernhauses entstehen. Aber auch eine Nutzung als Werkstatt, Atelier oder Büro ist denkbar. Oder möchten Sie zurück zur ursprünglichen Nutzung und so manches Klein-/ Nutztier dort unterbringen?

Was immer Sie planen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) können angestrebt werden.

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

### 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.

## Lagebeschreibung

Ihren zukünftigen Bauernhof finden Sie im Ortskern von Wasentegernbach, einen Ortsteil der Stadt Dorfen, im Landkreis Erding. An die 500 Einwohner leben im dem malerischen Dorf im Isental. Seine idyllische Lage sowie seine ausgezeichnete Erreichbarkeit der bayerischen Zentren zeichnen den sympathischen Ort aus. Wer sich nach Landleben sehnt und zugleich die Vorzüge der umliegenden Großstädte nicht missen möchte, ist in Wasentegernbach genau richtig.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie im nahegelegenen Dorfen. In kleineren und größeren Geschäften lassen sich Ihre Einkäufe bestens erledigen und auch eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte sowie eine Klinik gegeben. Ihre Kinder können den Kindergarten sowie Schulen jedes Bildungszweiges direkt in Dorfen besuchen.

Zudem lädt Ihr neuer Wohnort zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Entspannung und Erholung lässt sich bestens im Isenauenpark – zwischen der Isen und dem Isenflutkanal – finden. Im Winter lädt die Skipiste auf der Loher Streif zu Skivergnügen ein und im Sommer können Sie an den umliegenden Badeweihern die Sonne genießen. Wer sich dazu gerne in angenehmer Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial engagieren möchten, den heißen die örtlichen Vereine – vom Fliegerclub bis zum Trachtenverein – herzlich willkommen.

Dazu punktet Ihr neuer Wohnort – insb. aufgrund seiner Nähe zur A94 – durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Stadt Dorfen liegt nur ca. 6 km / 10 Minuten westlich von Wasentegernbach. Nur ca. 20 Fahrminuten trennen Sie von Mühldorf a. Inn (ca. 26 km) und bereits in einer halben Stunde kommen Sie in Erding (ca. 26 km), Wasserburg a. Inn (ca. 37 km) oder Landshut (ca. 37 km) an. Für den Weg in die ca. 50 km südwestlich gelegene Landeshauptstadt München müssen Sie nur ca. 40 Fahrminuten einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Ihr neuer Wohnort bestens angebunden. Die nächsten Bahnhöfe finden Sie in Dorfen sowie im nur ca. 4 km entfernten Schwindegg. Diese liegen an der Bahnstrecke München - Mühldorf, über die Sie per Regionalzug (RB 40) im Stundentakt, in 45 Minuten-Fahrzeit in die Münchner Innenstadt gelangen.





© (J. Deuschl) Traditioneller Bauernhof des 19. Jhds.



© (J. Deuschl) Attraktiver Wohnteil des Einfirsthofs



© (J. Deuschl) Historischer Bauernhof in bester Ortskernlage



© (J. Deuschl) Ehemalige Küche



© (J. Deuschl) Geräumiger Wohnraum



© (J. Deuschl) Historischer Gewölbekeller



© (J. Deuschl) Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!



© (J. Deuschl) Badezimmer mit Badeofen



© (J. Deuschl) Flurbereich im OG



© (J. Deuschl) Neu gestaltbarer Wohnraum



© (J. Deuschl) Historische Treppe ins OG



© (J. Deuschl) Kleine Scheune mit Hühnerstall



© (J. Deuschl) Ehemaliges Waschhaus



© (J. Deuschl) Großzügiges Innerortsgrundstück