

Exposé

Forsthaus

85416 Langenbach - Oberhummel

Kaufpreis: 639.000 €, VB



© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:
Gunar Gronauer u. Sandra Weckmar
Die Denkmalschutz Immobilie

Tel.: 09141 - 87 32 101
E-Mail: kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.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.



© (E. d. A.) Malerisches Forsthaus zwischen Isar- und Amperauen



Kein Jägerlatein -

Diese fabelhafte Forsthaus kann schon bald Ihnen gehören!



© Eigentümer des Anwesens / G. Gronauer

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 268 m²

Grundstücksfläche: ca. 865 m²

Baujahr: ca. 1870/80

Traditionelles Forsthaus in den Isarauen vor den Toren der Landeshauptstadt München

Die Jagd kann beginnen! Auf dieses hinreißende Forsthaus nahe der Isar! Auf ein ländliches Anwesen vor den Toren von München, das durch architektonische Schönheit und historische Ausstrahlung überzeugt! In Oberhummel, dem idyllischen Pfarrdorf in den Isarauen, nahe Freising ist der malerische Satteldachbau mit hohem Greddach zu finden. In der Zeit um 1870/80 wurde er errichtet und diente nahezu über ein Jahrhundert als Amtsgebäude der staatlichen Forstverwaltung. Nun kann der denkmalgeschützte Bau auf seinem reizvollen Gartengrundstück mit altem Baumbestand von Ihnen erworben werden. Wollen Sie sich solch eine Trophäe wirklich entgehen lassen?

Das Baudenkmal	Ehemaliges Forsthaus Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig Etagen: 2 Teilweise unterkellert Dachboden Tageslichtbad mit Badewanne Holzfenster, Sprossenfenster Holzdielen, Fliesen-, Teppich-, Kunststoffboden Nicht denkmalgeschützter Anbau & Nebengebäude Garten
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivbau Energieträger: Öl Ofenheizung
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	Ja

Historisches Forsthaus mit hohem Greddach des späten 19. Jahrhunderts

Waidmannsheil! Mit diesem traditionellen Jägergruß hat man sich nahezu ein Jahrhundert lang im alten Forsthaus von Oberhummel begrüßt. Um 1870/80 wurde der erdgeschossige Satteldachbau mit hohem Greddach in Massivbauweise errichtet, im Kern dürfte er jedoch noch älter sein. Bis Ende der 1970er Jahre diente er als Sitz der staatlichen Forstverwaltung. Im Anschluss ging das ansprechende Gebäude mit seinen malerischen Stichbogenfenstern und seinen traditionellen Fensterläden in Privatbesitz über und wird seither als geräumiges Wohndomizil genutzt.

Zugänglich ist das teilweise unterkellerte Forsthaus von seiner Traufseite. Sein über wenige Stufen erreichbares Eingangsportal ist mittig angebracht und liegt zwischen jeweils drei Fensterachsen zur Rechten und Linken. Sobald Sie die historische Eingangstür durchschreiten, führt Sie der traditionelle Hausflur zu den ehemaligen Amtsstuben im Erdgeschoss. Zur Linken treffen Sie auf zwei großzügige Amtsräume, auf die zur Rechten drei weitere, über einen Längsflur zugängliche Zimmer, ein Badezimmer und zwei Abstellkammern folgen. Insgesamt stehen Ihnen allein im Erdgeschoss ca. 168 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Im anschließenden 1. Dachgeschoss warten die früheren Wohnräume des Hauses auf Sie. Zur Rechten stoßen Sie auf das große Wohnzimmer, dem sich eine Küche anschließt. Ein großes Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und ein separates WC machen die Wohnung komplett. Die 2. Dachgeschossebene ist nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum.

Wohin Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause auch gehen, die historische Ausstattung des Gebäudes öffnet die Tür zur Vergangenheit. Warme Holzdielen, malerische Stichbogenfenster und die ein oder andere historische Tür heben den besonderen Charakter des Gebäudes mit seinen der Bauzeit entsprechenden Raumhöhen hervor.

Um die besondere Ausstrahlung des Forsthauses in vollem Umfang genießen zu können, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes, das sich derzeit auf dem Erhaltungsstand der 1980er Jahre befindet. Eine Instandsetzung des Daches ist in den frühen 1980er Jahren erfolgt. Eine Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) steht noch aus. Die Durchführung von denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung des Daches sowie der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist im Rahmen eines denkmalfachlich stimmigen Generalkonzepts vorstellbar.

Ansprechendes Forstanwesen in reizvoller Ortslage

Ihr zukünftiges Zuhause liegt auf einem ca. 865 m² großen Grundstück, das durch eine hohe Baumreihe von der Straße abgeschirmt wird.

Neben dem historischen Forsthaus gehören weitere nicht denkmalgeschützte Nebengebäude zu Ihrem Anwesen. Direkt auf das Wohngebäude folgt ein Anbau, der derzeit als Werkstatt und Garage genutzt wird. Dem Anbau schließen sich hakenförmig zwei Schuppen sowie ein Waschlöschen an. Die Nebengebäude können von Ihnen für Hobbyzwecke oder auch als Stallgebäude für Kleintiere genutzt werden. Ihrer Kreativität sind nahezu keine Grenzen gesetzt.

Ein ansprechender Garten mit altem Baumbestand rundet das herrliche Anwesen ab, das zu Ihrer Wohlfühlzone vor den Toren von München werden kann. Auf Wunsch kann der Garten durch eine Entfernung der Nebengebäude zusätzlich erweitert werden.

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.

Nutzung, Sanierung, Zuschüsse

Auf Wunsch erstellen Ihnen Herr Gronauer und Frau Weckmar, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:

www.die-denkmalschutz-immobilie.de (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).

Lagebeschreibung

Dieses historische Forsthaus wartet in Oberhummel im Landkreis Freising auf Sie. Seine Nähe zu den Städten Freising, Moosburg und München macht das kleine Pfarrdorf mit seinen ca. 495 Einwohnern zum begehrten Wohnort in den Isarauen. Ländliche Idylle und Großstadtnähe gehen hier Hand in Hand und schaffen eine besondere Lebensqualität, welche von den Menschen im Münchner Umland besonders geschätzt wird.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in unmittelbarer Nähe zu Ihrem neuen Wohnort. Im nur 3 km entfernten Langenbach treffen Sie auf zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien und Banken. Dazu warten mehrere Gaststätten darauf, Sie kulinarisch zu verwöhnen. Ihre Kinder können den Kindergarten in Langenbach sowie die Grundschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in den nahegelegenen Städten Freising, Moosburg oder München offen. Auch für eine gute ärztliche Versorgung ist durch mehrere in Langenbach ansässige Allgemeinmediziner sowie Tierärzte direkt an Ihrem Wohnort gesorgt.

Erholung und Entspannung werden an Ihrem neuen Wohnort großgeschrieben. Die beliebten Naturschutzgebiete der Isarauen und Amperauen liegen nahezu vor Ihrer Haustür und halten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für Sie parat. Radfahrer und Wanderer können entlang des Isarradweges oder des Ammer-Amper-Radweges die einzigartige Natur erkunden und den Alltag hinter sich lassen. Wie immer Sie sportlich oder kulturell aktiv werden möchten, in der näheren Umgebung von Oberhummel bieten sich beste Gelegenheiten.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen – dank der Nähe zur A92 – an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur 3 Minuten trennen Sie von Langenbach (ca. 3 km) und in weniger als 10 Minuten Fahrzeit erreichen Sie Moosburg a. d. Isar (ca. 8 km). In Freising (ca. 12 km) oder am Münchner Flughafen kommen Sie in einer Viertelstunde an. Auch für den Weg in die Münchner Innenstadt (ca. 50 km) müssen Sie nur ca. 45 Minuten einplanen.

Selbst an den ÖPNV ist Oberhummel bestens angebunden. Busverbindungen nach Langenbach (MVV-Linie 688) bestehen im Zwei-Stunden-Takt. Dazu stehen mehrere Busverbindungen nach Moosburg bereit. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Langenbach (Bahnstrecken: München - Landshut und Freising - Plattling) von dem Sie – direkt oder über den Bahnhof Freising – in ca. 40 Minuten in die Münchner Innenstadt gelangen.



© (E. d. A.) Bildschönes Forsthaus vor den Toren von München



© (E. d. A.) Reizender, ländlicher Wohnsitz in den Isarauen



© (G. Gronauer) Hereinspaziert in Ihr zukünftiges Zuhause!



© (G. Gronauer) Ehemalige Amtsstube im EG



© (G. Gronauer) Zimmer im EG mit malerischer Zimmertür



© (G. Gronauer) Historischer Wohnraum im 1. DG



© (G. Gronauer) Ansprechendes Musikzimmer im DG



© (G. Gronauer) Vielseitig nutzbares Zimmer



© (G. Gronauer) Küche mit historischem Herd



© (G. Gronauer) Großes, modern ausgestattetes Tageslichtbad



© (G. Gronauer) Die 2. DG-Ebene



© (G. Gronauer) Großzügiger Stauraum im Speicher



© (G. Gronauer) Traumhaft schönes, von hohen Bäumen abgeschottetes Grundstück



© (G. Gronauer) Kreativ gestaltbarer Garten in reizvoller Ortslage