



Exposé

Kolonistenhaus

85123 Karlskron - Grillheim



© S. Schmidbauer

Ansprechpartner:
Sigmund Schmidbauer
Eigentümer des Anwesens

Telefon: 08453 - 4 36 29 67
Mobil: 0170 - 32 85 340
E-Mail: sigmund.schmidbauer@web.de

Kleines, feines Kolonistenhaus - hier schlagen Handwerkerherzen höher!



© BLfD / S. Schmidbauer (EdA)

Kaufpreis: **auf Anfrage**

Baujahr: 1842

Wohnfläche: ca. 100 m²

Grundstücksfläche: ca. 205 m²

Niedliches, kleines Kolonistenhaus im Donaumoos

Ein reizendes Kleinhaus von „anno dazumal“! Ein niedliches Zuhause im Donaumoos! Nicht zu groß, nicht zu klein, genau richtig für Sie und Ihre Familie! Solch ein denkmalgeschütztes Liebhaberstück finden Sie in Grillheim bei Karlskron nahe Ingolstadt. In der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde es erbaut und schon bald kann es Ihnen gehören. Warum Miete zahlen, wenn man in den eigenen vier Wänden wohnen kann?

Das Baudenkmal

Ehemaliges Kolonistenhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Etagen: 1

Zimmer: 5

Nicht unterkellert

Dachboden

Holzfenster

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Holz

Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Ansprechendes Kleinhaus mit historischem Charme

Das ehemalige Kolonistenhaus – ein eingeschossiges Kleinhaus mit Satteldach – wurde im Jahr 1842 im Rahmen der Urbarmachung und Besiedelung des Donaumooses errichtet. Bis heute hat der langgestreckte Bau nichts von seiner historischen Ausstrahlung eingebüßt. Vielmehr wird diese durch seinen Holzvorbau aus jüngerer Zeit an der Traufseite und seine reizenden Fensterläden weiter betont.

Ob Sie das Haus durch die Eingangstür an der Traufseite oder durch den kleinen grünen Holzvorbau betreten, Ihr zukünftiges Zuhause heißt Sie herzlich willkommen. Das niedliche, nicht unterkellerte Wohnhaus empfängt Sie mit einer Wohnfläche von ca. 100 m², verteilt auf 3 Zimmer, Küche und Bad.

Zur Linken des langgestreckten Flurs geht es direkt ins heutige Wohnzimmer, der ehemals „guten Stube“ des Hauses. Von dort haben Sie direkt Zugang zur Küche. Entlang des Hausflurs folgt das Badezimmer, bevor Sie eine Holzterasse weiter ins nichtausgebaute Dachgeschoss führt. Linke Hand gelangen Sie zum Schlafzimmer und zum anschließenden Kinderzimmer.

Großes „Schmankerl“ noch dazu

Ihr zukünftiges Zuhause liegt auf einem ca. 205 m² großen Grundstück. Sollte Ihnen das Grundstück mit seinem kleinen Garten nicht ausreichen, bietet Ihnen der Eigentümer die Möglichkeit, ein zusätzliches Grundstück zu erwerben. Auf diesem Grundstück befindet sich eine Scheune, die Sie u. a. zur Tierhaltung nutzen können. Ob Hühner, Kaninchen oder Ferkel, hier werden sich Ihre Tiere sauwohl fühlen.

Kleines Haus für große Handwerkerträume

Ihr Geschick und Ihr Engagement sind gefragt! Durch sie lässt sich das kleine Kolonistenhaus in ein behagliches Einfamilienhaus verwandeln.

Eine denkmalgerechte Instandsetzung ist der Schlüssel zum Erfolg. Dabei sollte der historische Grundriss respektiert werden. Eine behutsame Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse ist selbstverständlich möglich. Wasser- und Stromanschluss sind vorhanden. Traditionell bedingten, niedrigen Raumhöhen kann durch ein Absenken der Böden entgegengewirkt werden. Dazu lässt sich die Wohnfläche auf Wunsch ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – durch einen Ausbau des Dachgeschosses vergrößern.

Selbstverständlich muss es in Ihrem neuen Zuhause nicht an modernem Wohnkomfort fehlen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (wie an eine Ertüchtigung der Fenster etc.) kann gedacht werden.

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

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Grillheim, einem Ortsteil von Karlskron, nahe Ingolstadt. Der kleine Ort liegt im Donaumoos, der reizvollen Naturlandschaft zwischen Neuburg a. d. Donau, Schrobenhausen und Ingolstadt. Im 18. / 19. Jahrhundert begann die landwirtschaftliche Nutzung und Besiedelung dieses Landstrichs. Das ehemalige Kolonistenhaus in Grillheim ist noch heute ein stummer Zeuge aus dieser Zeit. Heute bietet Ihr neuer Wohnort alle Vorteile des ländlichen Lebens in der Region Ingolstadt und überzeugt durch seine ausgezeichnete Erreichbarkeit der umliegenden Großstädte.

Alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie in den nahe gelegenen Gemeinden Karlskron und Baar-Ebenhausen. Im nur 3 km entfernten Karlskron können Ihre Kinder den Kindergarten oder die Grund- und Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen in Ingolstadt oder Manching offen. Einkaufsmöglichkeiten mit Bäckerei, Metzgerei und Bioladen, ein Gasthaus und eine Pizzeria, Allgemein- und Zahnarzt sind direkt in Karlskron anzutreffen. Alle weiteren Einkäufe lassen sich bestens im ebenfalls nur 3 km entfernten Baar-Ebenhausen tätigen. Dazu sorgt das umfangreiche Freizeit- und Sportangebot in der Region für jede Art von Entspannung, Erholung und Freizeitspaß.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Grillheim garantiert. Nur 3 km / 5 Fahrminuten trennen Sie von den Nachbarorten Karlskron und Baar-Ebenhausen. In einer Viertelstunde erreichen Sie Manching (ca. 8 km) und in nicht mal einer halben Stunde kommen Sie in Ingolstadt (ca. 16 km), Schrobenhausen (ca. 26 km) oder Neuburg a. d. Donau (ca. 22 km) an. Für den Weg nach Augsburg (ca. 67 km) oder in die Landeshauptstadt München (ca. 74 km) müssen Sie etwa eine Fahrstunde einplanen.

Dazu haben Sie vom Bahnhof Baar-Ebenhausen eine direkte Zuganbindung an die Bahnstrecke München-Ingolstadt-Nürnberg.

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.

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.



© (EdA) Langgestreckter Satteldachbau mit historischer Ausstrahlung



© (BLfD) Niedliches, kleines Wohnhaus



© (EdA) Anwesen mit reizvollen Fensterläden



© (EdA) Vorbau mit Eingang zum Haus



© (EdA) Kleiner Anbau aus jüngerer Zeit