

Exposé

Bauernhof

83052 Bruckmühl - Högling

Kaufpreis: 795.000 €



© VR Immobilien GmbH

Ansprechpartner:
Andreas Stadler
VR Immobilien GmbH

Telefon: 089 - 608 124 - 21
E-Mail: info@vb-rb-immobilien.de

Mangfalltaler Schätzchen - historischer Liebhaberbauernhof nahe München!



© VR Immobilien GmbH

Wohnfläche: ca. 130 m²

Grundstücksfläche: ca. 633 m²

Baujahr: 18. Jahrhundert / 2. Hälfte 19. Jahrhundert

Bezaubernder Bauernhof im Mangfalltal nahe der Landeshauptstadt München

Ein Bauernhof zum Verlieben! Ein eindrucksvoller Einfirsthof im Mangfalltal! Ein traumhaft schönes Anwesen im bayerischen Voralpenland mit bester Erreichbarkeit der Landeshauptstadt München! Solch ein denkmalgeschütztes Schätzchen finden Sie im Ortskernensemble des kleinen Ortes Högling bei Bruckmühl nahe Rosenheim. Unter dem Hofnamen „Beim Wonga“ (Beim Wagner) ist der Hof bekannt und wohl bereits im 18. Jahrhundert entstanden. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts beeindruckt er durch seine einprägsame Form und Gestalt. Seine reich vorhandene historische Ausstattung lässt die Vergangenheit lebendig werden. Wollen Sie in die Geschichte eintauchen und diesem Liebhaberbauernhof ein neues Leben schenken?

Das Baudenkmal	Ehemaliges Bauernhaus, Einfirstanlage Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig Nicht unterkellert Zimmer: 5 Dachboden Haustür mit Oberlicht Sprossenfenster Holzdielen Badezimmer Wirtschaftsteil: Tenne, Stall, Scheune, Werkstatt Garten
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt vom Kaufpreis

Eindrucksvoller Einfirsthof mit einzigartigem historischen Charme

Lernen Sie Ihr zukünftiges Zuhause mit all seiner historischen Schönheit kennen! Richtig urig und ursprünglich ist der traditionelle Einfirsthof, der unter dem Namen „Beim Wonga“ (Beim Wagner) bekannt ist.

Der massive, zweigeschossige Satteldachbau mit Hakenschopf, holzverschaltem Wirtschaftsteil und profilierten Pfettenköpfen ist im Kern wohl bereits im 18. Jahrhundert entstanden. Schon im Urkataster von 1811 ist er lagegleich verzeichnet. Im Rahmen eines Umbaus in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erhielt der Wohnteil seine bis heute zu bestaunende Erscheinung. Seine weitgehend erhaltenen hochrechteckigen und zweiflügeligen Sprossenfenster sowie seine historische Haustür mit Oberlicht stammen aus dieser Zeit.

Auch im Inneren wird die Geschichte des ländlichen Anwesens lebendig. Der nicht unterkellerte Einfirsthof erschließt sich von seiner Giebelseite und eröffnet im Wohnteil eine Wohnfläche von ca. 130 m². Sein Grundriss, von dem kleine Pläne mehr existieren, entspricht dem älteren Kernbau des 18. Jahrhunderts und entführt Sie direkt in die Vergangenheit.

Wohin Sie auch gehen, treffen Sie auf die historische Ausstattung des 19. Jahrhunderts. Neben der Treppenanlage haben sich die Bodendielen sowie die spätklassizistischen Türgerüste mit zugehörigen vierfeldrigen Türblättern samt Beschlägen aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erhalten. Auch das Dachtragwerk geht wohl auf das ausgehende 19. Jahrhundert zurück. Hinzukommen der historische Stall und die Scheune. Dies macht den Bauernhof zum anschaulich erhaltenen und für die Region charakteristischen Vertreter der Bauernhausarchitektur jener Zeit.

Per Sanierung zum persönlichen Wohlfühlbauernhof

Verwandeln Sie den beeindruckenden Einfirsthof in den Bauernhof, von dem Sie immer geträumt haben! Er eignet sich ideal für Liebhaber, welche das Flair eines alten Bauernhauses mit Liebe zum Detail wieder zum Leben erwecken wollen. Hierbei können seine historischen Räumlichkeiten bestens als Mehrgenerationenhaus oder zum „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ genutzt werden.

Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Dabei sollte der historische Grundriss des Bauernhauses – insbesondere im Wohnteil – erhalten bleiben. Es besteht jedoch ggf. die Möglichkeit – in Absprache mit den zuständigen Behörden – durch einen Ausbau des Wirtschaftsteils, die bisherige Wohnfläche beträchtlich zu erhöhen.

Ganz besonders hervorzuheben ist die historische Ausstattung, die dem Bauernhaus seinen ganz besonderen historischen Charme verleiht. Diese ist zu erhalten und durch eine denkmalgerechte Restaurierung neu zu beleben.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Mögliche Stellplätze können auf dem Grundstück und/oder im Gebäude geschaffen werden.

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

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in dem kleinen Ort Högling, einem Ortsteil der Marktgemeinde Bruckmühl, im Landkreis Rosenheim. Der eindrucksvolle Einfirsthof liegt umgeben von benachbarten Bauernhöfen im Ortskern des über 200 Einwohner zählenden Kirchdorfes. Ländliche Idylle und Beschaulichkeit zeichnen Ihren neuen Wohnort im Mangfalltal aus. Dazu lockt die Nähe zur 45 km entfernten Landeshauptstadt München. Dies macht das ländliche Anwesen besonders attraktiv für Bauernhofliebhaber, die auf die Vorzüge der Großstadt nicht verzichten möchten.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie im nur 2 km entfernten Bruckmühl. Alternativ können Sie Ihre Einkäufe im nahen Bad Aibling (ca. 5 km) oder in Rosenheim (ca. 15 km) erledigen. Direkt in Högling finden Sie eine alteingesessene Bäckerei mit Café sowie eine bayerische Gastwirtschaft mit Terrasse, die zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar sind. Ein weiteres Gasthaus mit einem herrlichen Biergarten wartet im Nachbarort Weißenlinden, nur knapp 500 Meter entfernt, auf Sie. Ihre Kinder können den Kindergarten inkl. Krippenplätzen in Weißenlinden oder den Bauernhofkindergarten im westlich benachbarten Noderwiechs besuchen. Die Grund- und Mittelschule befindet sich im Ort Heufeld. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Bruckmühl offen und sind per Schulbus angebunden. Auch eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Fachärzte und Kliniken in Bruckmühl und Bad Aibling gewährleistet.

In der herrlichen Landschaft rund um Högling werden Urlaubsgefühle im Alltag wach. Erholung und Entspannung können Sie beim Wandern, Radfahren oder Baden im Höglinger Weiher oder der Bad Aiblinger Therme finden. Wanderwege wie der Kreuzweg von Maxhofen zur Schönen Aussicht in Kleinhöhenrain bieten ein wahres Naturerlebnis. Oder tauchen Sie in die herrliche Flusslandschaft der Mangfall zwischen Feldkirchen - Westerham und Rosenheim ein! Auch die Alpen sind auf kurzem Wege erreichbar. Sie laden zu Wanderungen und Skivergnügen ganz in der Nähe Ihres neuen Wohnortes ein.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Högling garantiert. Nur etwa 5 Minuten trennen Sie von Bruckmühl (ca. 2 km) oder Bad Aibling (ca. 5 km) und in ca. einer Viertelstunde kommen Sie in Rosenheim (ca. 15 km) an. Auch der Chiemsee liegt nur eine halbe Stunde entfernt. In ca. 40 Minuten erreichen Sie Wasserburg a. Inn (ca. 40 km). Zur Anschlussstelle Irschenberg der A 8 brauchen Sie nur ca. 10 Minuten und in nur 45 Minuten sind Sie in der Landeshauptstadt München (ca. 45 km).

Im Gemeindegebiet von Bruckmühl bestehen vier Bahnhöfe an der Mangfalltalbahn. Für die Bahnstrecke nach München – über Holzkirchen – müssen Sie nur 53 Minuten einplanen.

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.



© (VR Immo GmbH) „Beim Wonga“ in Högling



© (VR Immo GmbH) Eindrucksvoller Einfirsthof



© (VR Immo GmbH) Strahlend schöner Bauernhof



© (VR Immo GmbH) Reizender Wohnteil



© (VR Immo GmbH) Mächtiger Wirtschaftsteil



© (VR Immo Gmb) Hereinspaziert in Ihr Zuhause!



© (VR Immo GmbH) Historischer Wohnraum im EG



© (VR Immo GmbH) Ehemalige Küche



© (VR Immo GmbH) Eingangsflur mit historischer Balustertreppe



© (VR Immo GmbH) Türen von „anno dazumal“



© (VR Immo GmbH) Historische Tür zum Bad



© (VR Immo GmbH) Modernes Badezimmer im EG



© (VR Immo GmbH) Flurbereich im OG



© (VR Immo GmbH) Wohnraum mit Holzdielen im OG



© (VR Immo GmbH) Zimmer mit Dielenboden im OG



© (VR Immo GmbH) Großzügiger Speicher



© (VR Immo GmbH) Werkstatt im Wirtschaftsteil



© (VR Immo GmbH) Stattliche Tenne



© (VR Immo GmbH) Früherer Wirtschaftsteil



© (VR Immo GmbH) Beachtlicher Wirtschaftsbereich