

# Exposé

Bauernhof

82544 Egling - Attenham

Kaufpreis: 2.950.000 €



© Markus Hörl

Ansprechpartner:  
Markus Hörl  
Projektgesellschaft Arget

Tel. 0151 - 24 170 223  
E-Mail: [hoerlmarkus@aol.com](mailto:hoerlmarkus@aol.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. Hörl) Atemberaubende Hofanlage im Voralpenland



## Der „Feldkirchner Hof“ im Voralpenland - Das Bilderbuchzuhausse der gekannten, bayerischen Künstlerfamilie Mergenthal!



© M. Hörl

Wohnfläche: ca. 1.000 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 3.450 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1834

### **Hinreißender, historischer Bauernhof mit Lüftlmalerei vor reizvollem Alpenpanorama**

Vor den Toren der Landeshauptstadt München! In traumhaft schöner Voralpenlandlage! Dort finden Sie den sog. „Feldkirchner Hof“, der seit über 400 Jahren das Ortsbild von Attenham bei Egling, nahe Wolfratshausen, prägt. Bereits im späten 16. Jahrhundert ist die atemberaubende Hofanlage erstmals erwähnt und ab dem frühen 19. Jahrhundert in seiner heutigen Form zu bestaunen. Sein malerisches Bauernhaus mit regional typischer Lüftlmalerei und farbig gefassten Stuckdekorationen bringt seine Betrachter zum Schwärmen. Sein L-förmiger Wirtschaftsteil mit Traufbundwerk – vormals u. a. als Bauerntheater genutzt – offeriert vielfältige Möglichkeiten für eine private oder berufliche Nutzung. Wenn Sie in die Fußstapfen der berühmten Künstlerfamilie Mergenthal treten möchten und ein Zuhause für sich, Ihre Familie und Ihre Tiere suchen, ist der „Feldkirchner Hof“ wie für Sie geschaffen!

<b>Das Baudenkmal</b>	<p>Bauernhof</p> <p>Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig</p> <p>Gewölbekeller</p> <p>2 Etagen</p> <p>11 Zimmer</p> <p>Dachboden</p> <p>Bad mit Dusche, Bad und WC getrennt</p> <p>Holzfenster</p> <p>Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden, Parkettboden</p> <p>Balkon</p> <p>Innenhof</p> <p>Garten</p> <p>2 Blockbauten</p> <p>Fernblick</p>
<b>Energie / Versorgung</b>	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Öl, Holz</p> <p>Zentralheizung, Kachelofen, Offener Kamin</p>
<b>Förderung</b>	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
<b>Käuferprovision</b>	<p>Provisionsfrei</p>

## **Auf den historischen Spuren des „Feldkirchner Hof“**

Tauchen Sie ein in die Geschichte Ihres zukünftigen Anwesens!

Der „Feldkirchner Hof“ ist einer der ältesten Bauernhöfe in Attenham. Bereits im Jahr 1574 wurde er erstmals erwähnt, als er sich als „Drei-Lehen-Hof“ im Besitz des Klosters Schäftlarn befand.

Sein bis heute bekannter Hofname geht auf Lienhardt Veldtkirchner zurück, der den Hof ab 1574 bewirtschaftete. Nach mehreren Besitzerwechseln gelangte der Hof im Jahr 1645 – während des Dreißigjährigen Kriegs – an die Familie Strobl, die ihn bis 1761 ihr Eigen nannte. Noch im gleichen Jahr ging das verschuldete Anwesen an die Familie Schuster und wurde ab 1896 das Eigentum der Familie Marktreiter. Deren Nachfahren gaben 1960 die Landwirtschaft auf dem „Feldkirchner“ auf und erbauten sich einen neuen Aussiedlerhof östlich des Dorfes.

Den alten Bauernhof verkaufte sie im gleichen Jahr an den fränkischen Bildhauer und Bronzegießer Kurt Mergenthal. Der u.a. als Schauspieler in der Serie „Schafkopffrennen“ bekannte Künstler schuf für sich, seine Frau, der Malerin Helga Mergenthal, seinen Sohn sowie seinen Tieren – darunter einem Äffchen, einem Hund, 10 Katzen und 20 Tauben – ein oberbayerisches Bilderbuchzuhaus.

Im Jahr 1988 wurde der Bauernhof liebevoll von Kurt Mergenthal saniert und blieb auch in den folgenden Jahrzehnten ein beliebter Mittelpunkt des Dorfes. Während man sich früher auf der Hausbank im Innenhof zum Ratschen und Musizieren traf, kam man nun im Attenhamer Bauerntheater zusammen.

Bis zum Tod des Besizerhepaars im Jahr 2018 blieb der „Feldkirchner Hof“ im Besitz der Familie Mergenthal.

## **Atemberaubende Hofanlage von beeindruckender Schönheit**

Der „Feldkirchner Hof“ begeistert auf ganzer Linie. Sein hinreißendes Bauernhaus zieht damals wie heute alle Blicke auf sich und lässt jeden Betrachter ins Schwärmen geraten. Im Jahr 1834 wurde der zweigeschossige Massivbau mit regionaltypischem Flachsatteldach errichtet. Besonders auffallend sind seine Fassadenmalereien sowie seine farbig gefassten Stuckdekorationen an der Traufseite. Malerische Vasen, Vögel und Früchte sowie ein Relief des hl. Jakobus d. Ä. und darunter eine Katze vor einem Vogelkäfig zieren die Frontfassade und verleihen dem historischen Gebäude seinen ganz besonderen Zauber.

Direkt an das Bauernhaus schließt das ehemalige Stallgebäude mit eindrucksvollem Traufbündwerk im Obergeschoss an. Das Erdgeschoss wurde u. a. vom Sohn des Künstlerehepaares bewohnt. Zur Hofseite besticht der ehemalige Stallteil durch seinen ansprechenden Balkon mit traditionellem Balustergeländer.

Auf das denkmalgeschützte Wohnstallhaus folgt L-förmig ein nicht denkmalgeschützter Wirtschaftsteil in Massiv- und Blockbauweise. Dieser beeindruckt ebenfalls durch seinen malerischen Balkon im Obergeschoss. In diesem Gebäudeflügel war vormals über 10 Jahre das legendäre Attenhamer Bauerntheater zu finden. Später dienten die Räumlichkeiten als Schreinerei.

Im Anschluss an die hakenförmig angeordneten Bauten folgt ein kleiner, denkmalgeschützter Getreidekasten aus dem Jahr 1549. Der erdgeschossige Blockbau wurde von Kurt Mergenthal von seinem ursprünglichen Standort abgebaut und im Garten seines Anwesens wiedererrichtet. Zudem ist ein weiterer kleiner Blockbau – gegenüber dem Bauernhaus – in dem reizvollen Garten mit altem Baumbestand zu finden.

Der großzügige Garten ist ebenso wie der teilweise gepflasterte Innenhof durch ein ganz besonderes Hoftor zugänglich. Dieses steinerne Eingangsportale aus dem Jahr 1714 stammt ursprünglich aus Unterfranken und wurde von Kurt Mergenthal zum Teil der traumhaften Hofanlage gemacht.

## **Bezauberndes Bauernhaus mit historischem Charme**

Das historische Bauernhaus ist vom Innenhof der Hofanlage her zugänglich. Sobald Sie es von der Traufseite betreten, gelangen Sie in den bemerkenswerten Flez mit seinem offenen Kamin, von dem sich die Wohnräume im Erdgeschoss sowie der Gewölbekeller erschließen. Früher war im Flurbereich die alte Bauernkuchl mit einem großen Feuerherd zu finden. Heute gelangen Sie durch einen Vorraum, der früher als Speisekammer diente, zur Küche. Auf diese folgt die „Gute Stube“, in der noch immer die Eckbank und der Kachelofen aus vergangenen Tagen zu finden sind. Noch heute können Sie sich ein Bild davon machen, wieso man von der schönsten Stube im Dorf sprach. Natürlich darf heute auch ein Badezimmer im Erdgeschoss nicht fehlen.

Im ehemaligen Stallbereich – wo vormals zwei, drei Arbeitspferde standen – finden Sie heute das sog. „Affenzimmer“ für das Haustier der Eigentümerfamilie. Weiter zur Linken schließen sich weitere Wohnräume im ehemaligen Kuh- und Rinderstall an, die vormals vom Sohn der Familie bewohnt wurden. Diese erreichen Sie sowohl von der Traufseite als auch durch ein Durchgangszimmer vom Wohnteil. Ein Querflur führt Sie ins Esszimmer mit anschließender Küche, Bad / WC und Stube. Auf die Wohnräume folgt die ehemalige Tenne, die vormals als Heu- und Stohllager diente, sowie der frühere Schweine- und Hühnerstall.

Ins Obergeschoss gelangen Sie über eine historische Treppe im Wohnteil des Bauernhauses. Diese führt Sie zu einem großen Vorraum, von dem sich zur Rechten drei Zimmer erschließen. Im hinteren Wohnraum – direkt über der „Guten Stube“ – war die ehemals „Gute Kammer“ zu finden, in der die Aussteuer der Bäuerin aufbewahrt wurde. Im hinteren Bereich des Vorraums folgen eine Kochgelegenheit, eine Dusche mit WC sowie der Treppenaufgang ins Dachgeschoss. Zur Rechten machen ein Saal sowie drei weitere Wohnräume die Räumlichkeiten komplett.

Das anschließende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet zusätzliche Abstellfläche.

Der herrliche Bauernhof diente dem Künstlerehepaar Mergenthal als Wohn- und Ateliergebäude. An der ein oder anderen Stelle bedarf er einer Sanierung bzw. Modernisierung. Moderner Wohnkomfort ist längst eingezogen und unterstreicht die besondere Ausstrahlung des historischen Gebäudes. Diese ist besonders auf die historische Ausstattung – die herrlichen Dielenböden, das Balustergeländer wie auch die Säule im Flurbereich – zurückzuführen. Zudem sind verschiedene Kunstgegenstände in den Räumlichkeiten zu finden. Das vorhandene Mobiliar kann separat zum Anwesen erworben werden.

## Lagebeschreibung

Der „Feldkirchner Hof“ wartet in Attenham, einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Egling, nahe Wolfratshausen auf Sie. Rund 200 Einwohner leben in dem kleinen Dorf, das ländliche Idylle vor einem malerischen Alpenpanorama verspricht. Dazu ist die Landeshauptstadt München ganz nah. Hier ist der ideale Wohnort für all diejenigen, die das Landleben schätzen und doch die privilegierte Lage im Münchner Umland nicht missen möchten.

Was immer das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie im wenige Minuten entfernten Egling und seiner näheren Umgebung. In Egling treffen Sie auf Bäckereien, eine Metzgerei und eine Bankfiliale. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte erwarten in Dietramszell oder Geretsried Ihren Besuch. Ihre Kinder können die Kinderkrippe, den Kindergarten sowie die Grundschule in Egling besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Wolfratshausen, Geretsried oder Bad Tölz offen. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner und Fachärzte in Egling und Wolfratshausen gesorgt.

Was immer Sie in Ihrer Freizeit unternehmen möchten, rund um Ihren neuen Wohnort eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten. Geradezu ideale Bedingungen zum Wandern und Radfahren finden Sie im Bayerischen Voralpenland und für Wassersportliebhaber ist der Starnberger See ein wahres Eldorado. Sportarten jedweder Couleur können Sie in nächster Umgebung nachgehen und auch die bayerischen Alpen mit ihren Skigebieten sind ganz nah. Dazu lassen kulturelle Highlights in München nicht auf sich warten. Wer dazu selbst gerne kulturelle Zeichen setzen möchte, der könnte das Attenhamer Bauerntheater neu aufleben lassen. Ihrer Ideenvielfalt sind dabei nahezu keine Grenzen gesetzt.



## **Ausgezeichnete Verkehrsanbindung**

Auch eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Heimatort – dank der Nähe zur A8 und B13 – eine Selbstverständlichkeit. Nur 5 Minuten trennen Sie von Egling (ca. 4 km) und bereits in 10 Minuten erreichen Sie Dietramszell (ca. 8 km), Wolfratshausen (ca. 11 km) oder Deisenhofen (ca. 11 km). Von Geretsried (ca. 15 km) und Bad Tölz (ca. 24 km) sind Sie nur eben 20 Minuten entfernt und bereits in einer halben Stunde kommen Sie in der Münchner Innenstadt (ca. 31 km) oder am Starnberger See an. Selbst die nächstgelegenen Skigebiete in Brauneck - Lengries (ca. 35 km) liegen nur eine halbe Fahrstunde entfernt und auch den Tegernsee (ca. 44 km) oder Schliersee (ca. 45 km) erreichen Sie in ca. 40 Minuten. Für den Weg nach Rosenheim (ca. 58 km) und Garmisch-Partenkirchen (ca. 70 km) müssen Sie etwa 50 Minuten einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Attenham bestens angebunden. Von Attenham bestehen regelmäßige Busverbindungen zum S-Bahnhof Deisenhofen, von wo Sie die S-Bahn (S3) in 49 Minuten in die Münchner Innenstadt bringt. Vom Bahnhof Egling verkehren Linien der BRB nach Augsburg-Oberhausen oder Geltendorf mit Anschluss an Zug- oder S-Bahn-Verbindungen nach München.

## **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.



© (M. Hörl) Der „Feldkirchner Hof“ in Attenham



© (M. Hörl) Atemberaubende Hofanlage im Voralpenland





© (M. Hörl) Malerischer Bauernhof mit unterfränkischem Eingangsportal



© (M. Hörl) Hinreißendes Bauernhaus mit Lüftlmalerei



© (M. Hörl) Beeindruckende Stuckdekorationen an der Frontseite





© (M. Hörl) Eindrucksvoller Eingangsbereich mit Kamin



© (M. Hörl) Die „Gute Stube“ mit ihrer historischen Eckbank





© (M. Hörli) Treppenaufgang ins OG



© (M. Hörli) Traditionelles Esszimmer



© (M. Hörli) Eindrucksvolle Bauernschranke



© (M. Hörl) Reizender Wohnraum mit Balkonzugang



© (M. Hörl) Treppenaufgang mit Baluster-  
geländer





© (M. Hörl) Ansprechender Wohnraum



© (M. Hörl) Wohnraum mit reizvollem Kamin



© (M. Hörl) Aufgang zum DG





© (M. Hörli) Blick vom Balkon auf den Innenhof und den Getreidekasten



© (M. Hörli) Kleiner, erdgeschossiger Getreidekasten aus dem Jahr 1549





© (M. Hörl) Reizvoller Garten mit zusätzlichem Blockbau



© (M. Hörl) Traumhafte Hofanlage mit großem Garten



© (M. Hörl) Kleiner Blockbau gegenüber dem Bauernhaus