



Exposé

Wohnhaus

86464 Brunnen - Niederarnbach



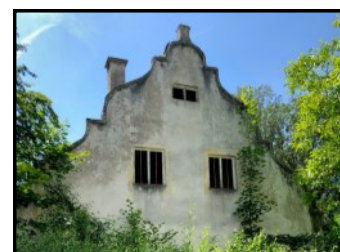
© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:
Nicolas Freiherr von Pfetten
Freiherrl. von Pfetten'sche Gutsverwaltung

Telefon: 08454 - 96 0 70
Fax: 08454 - 96 0 73
E-Mail: n.pfetten@pfetten-arnbach.de



Einfach liebenswert, doppelt attraktiv - per Erbpacht zum historischen Doppelhaus!



© Eigentümer des Anwesens

Verkauf per Erbpacht

Wohnfläche: ca. 260 m²

Etagen : 1

Zuhause in herrschaftlicher Nachbarschaft

Ein Haus, das so Manches schon erlebt hat! Ein historisches Zuhause in herrschaftlicher Nachbarschaft! Solch ein traditionelles Anwesen wartet in Niederarnbach bei Brunnen nahe Schrobenhausen auf Sie. Der langgestreckte Bau mit reizvollem Schweifgiebel wurde im 18. Jahrhundert errichtet und ist Teil des Freiherrlich von Pfitzen'schen Schlossensembles. Per Erbpacht kann das Doppelhaus von „anno dazumal“ schon bald Ihnen gehören. Erwecken Sie es durch eine liebevolle Sanierung zu neuem Leben!

Baujahr: 18. Jahrhundert

Grundstücksfläche: ca. 892 m²



Das Baudenkmal

Wohnhaus, zum Schloss gehörig

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Dachboden ausgebaut

Holzfenster

Strom-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden

Vorgarten, Garten

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivbau

Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

provisionsfrei



Doppelhaus von „anno dazumal“

Lernen Sie Ihr zukünftiges Zuhause mit all seinen historischen Facetten kennen! Das langgestreckte Gebäude dürfte in der Zeit um 1700 entstanden sein und diente vormals als Angestelltenhaus des Gutsbetriebes. Besonders sein mächtiger Schweifgiebel erinnert noch heute an seine herrschaftliche Vergangenheit.

Im Inneren bietet der erdgeschossige Bau – der als Doppelhaus angelegt ist – eine Wohnfläche von ca. 260 m², wovon etwa 110 m² im ausgebauten Dachgeschoss zu finden sind. Das Gebäude verfügt über einen kleinen Kellerraum.

Der Zugang zum Haus erfolgt von der Traufseite über zwei separate Eingänge. Derzeit ist der Bau in zwei Wohnungen unterteilt mit jeweils eigenem Eingang. Diese können auf Wunsch in eine Wohnung umgewandelt werden.

Sobald Sie Ihr zukünftiges Zuhause durch seinen westlichen Eingang betreten, gelangen Sie in die größere der beiden Wohnungen. Zur Linken treffen Sie auf einen äußerst großzügigen Wohnraum sowie zwei Zimmer im hinteren Gebäudeteil. Zur Rechten folgen zwei weitere Zimmer. Ein eigener Treppenaufgang führt Sie weiter ins Dachgeschoss, wo ein beachtlicher Wohnraum zur Giebelseite sowie drei weitere Zimmer auf Sie warten.

Der östliche Eingang führt Sie in die zweite, etwa halb so große Wohnung. Vom Flur gelangen Sie zu zwei größeren Zimmern und einem kleinen Raum. Ein separater Treppenaufgang bringt Sie weiter ins Dachgeschoss, in dem zwei weitere Wohnräume anzutreffen sind.



Per Sanierung zum historischen Wohlfühlzuhaus

Verwandeln Sie das ehemalige Angestelltenhaus in Ihr persönliches Traumhaus! Ob Sie es als Einfamilienhaus oder Doppelhaus nutzen, bleibt Ihnen überlassen. Fest steht, eine denkmalgerechte Sanierung – sowohl außen wie innen – ist der Schlüssel zum Erfolg.

Selbstverständlich darf es in Ihrem neuen Zuhause nicht an modernem Wohnkomfort fehlen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken etc.) können durchgeführt werden.

Sollten Sie Zweifel haben, so werfen Sie einen Blick auf eines Ihrer zukünftigen Nachbargebäude. Es wurde zur gleichen Zeit und in gleichem Stil erbaut. 1988 hat man es in Erbpacht vergeben und unter Einsatz von Zuschüssen u. a. des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege renoviert.

Auch Sie dürfen für alle Maßnahmen, die der Erhaltung Ihres historischen Zuhauses dienen, auf Steuererleichterungen und Fördermittel hoffen.

Herrliches Grundstück mit Garten

Um das Landleben richtig genießen zu können, muss ein Garten zu Ihren neuen Anwesen gehören. Auch damit kann Ihr zukünftiges Zuhause dienen. Das Anwesen liegt auf einem ca. 892 m² großen Grundstück und bietet einen kleinen Vorgarten sowie einen größeren Garten an der Rückseite. Hier kann Ihr Rückzugsort vom Alltag entstehen.



Erwerb per Erbpacht

Das bebaute Grundstück ist auf Basis der Bestellung eines Erbbaurechts gemäß dem Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG) zu erwerben.

Das Erbbaurecht verschafft im vorliegenden Fall das Recht, gegen Zahlung eines festgelegten jährlichen Betrags (Erbbauzins) auf dem Grundstück das bestehende Gebäude (Baudenkmal) für einen mit dem Eigentümer verhandelbaren Zeitraum (Laufzeit des Erbbaurechts) in stand zu setzen und in stand zu halten.

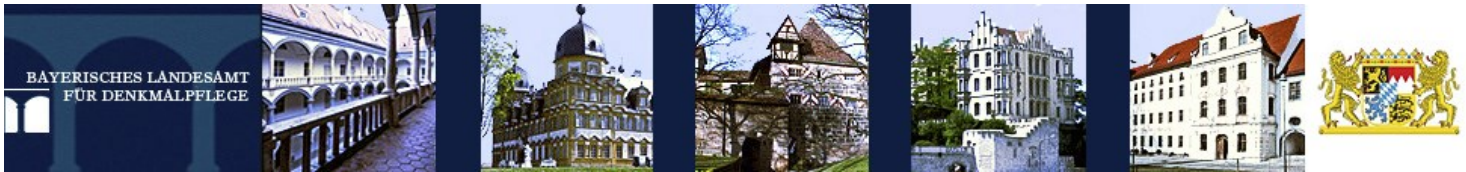
Das bedeutet:

Der Erbbaurechtsgeber (= Grundstückseigentümer) stellt sein Grundstück für den vereinbarten Zeitraum zur Verfügung.

Der Erbbaurechtsnehmer zahlt für die Bereitstellung des Grundstücks ein jährliches Entgelt (Erbbauzins).

Die Laufzeit des Erbbaurechts kann mit dem Eigentümer vereinbart werden.

Der Erbbauzins beträgt 2.500 € / Jahr



Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in der Ortsmitte von Niederarnbach bei Brunnen nahe Schrobenhausen. Die etwa 200 Einwohner zählende Ortschaft mit ihrer prächtigen Schlossanlage verspricht ländliche Idylle in herrlicher Natur. Hier können Sie sich vom Alltag zurückziehen und zugleich alle Annehmlichkeiten der Stadt Schrobenhausen auf kurzem Wege erreichen. Durch die gute Erreichbarkeit der Städte Pfaffenhofen a. d. Ilm, Augsburg, Ingolstadt und München ist Niederarnbach bestens als Wohnort für Berufspendler geeignet.

Alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie im benachbarten Brunnen oder im nahe gelegenen Schrobenhausen. Ein Kindergarten steht Ihnen in Brunnen offen. Die Grundschule können Ihre Kinder in Brunnen, Berg im Gau oder Langenmoosen besuchen. Weiterführende Schulen warten in Schrobenhausen oder Neuburg a. d. Donau auf sie. Dort stehen zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Gaststätten, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie eine ausgezeichnete ärztliche Versorgung zur Verfügung. Eine Vielzahl von Vereinen lädt zur aktiven Freizeitgestaltung ein und sorgt dafür, dass Sie sich an Ihrem neuen Wohnort schnell zuhause fühlen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Niederarnbach garantiert. Niederarnbach ist nur 5 Minuten / 4 km von Brunnen entfernt. Etwa eine Viertelstunde Fahrzeit trennen Sie von Schrobenhausen (ca. 12 km) oder Neuburg a. der Donau (ca. 15 km) und in einer halben Stunde kommen Sie bequem in Ingolstadt (ca. 28 km) oder Pfaffenhofen a. d. Ilm (ca. 21 km) an. Für die Strecke nach Augsburg (ca. 57 km) müssen Sie etwa 50 Minuten, für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 83 km) ca. 1 Fahrstunde einplanen.

Vom Bahnhof Schrobenhausen haben Sie zudem Anschluss an die Paartalbahn (Bahnstrecke: Ingolstadt - Augsburg).



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) Historisches Doppelhaus im Donaumoos



© (EdA) Reizender Schweifgiebel



© (EdA) Großzügiges Wohnhaus mit Geschichte



© (EdA) Wohnhaus mit historischem Charme



© (EdA) Langgestreckter Bau in Schlossnähe