



Exposé

Waldlerhaus

93194 Walderbach
Hauptstr. 12



© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:
Karl Heigl
(Eigentümer des Anwesens)

Telefon: 09464 - 13 13
E-Mail: h.k.bautz@gmail.com



Schnörkellos schön - original Oberpfälzer Waldlerhaus!



© EdA



Kaufpreis: auf Anfrage

Baujahr: 18. Jahrhundert

Wohnfläche: ca. 160 m²

Grundstücksfläche: ca. 661 m²

Etagen: 1

Zimmer: 7

Historisches Waldlerhaus

Wer kennt es nicht – das original Waldlerhaus im Nördlichen Bayerischen Wald? Es ist untrennbar mit den Vorstellungen vom ursprünglichen Leben auf dem Land verbunden. Ein solch seltenes Exemplar wartet in Walderbach bei Cham in der Opferpfalz auf Sie. Der verputzte Blockbau mit Kniestock und Satteldach stammt noch aus dem 18. Jahrhundert. Seine historischen Wohnräume rufen dazu auf, zu einem urigen Zuhause voll ursprünglichem Charme und urbayerischer Gemütlichkeit zu werden. Wenn Sie ein ganz besonderes Fleckerl zum Wohnen und Wohlfühlen suchen, müssen Sie dieses Baudenkmal kennenlernen!



Das Baudenkmal

Waldlerhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Voll unterkellert

Dach ausgebaut und weiter ausbaufähig

Dachboden

Garten

Böden: Holzdielen

Holzfenster

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Holzhaus

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

provisionsfrei



Liebenswerter Kleinbauernhof

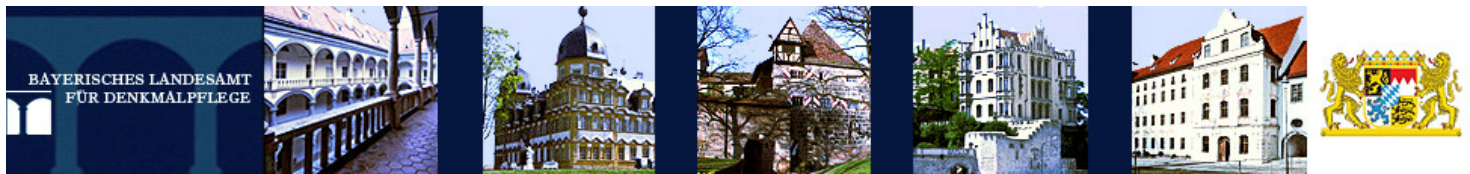
Das kleine Waldleranwesen – mit regionaltypischem Wohnstallhaus und zugehörigem Holzstadel – hat so manche Geschichte zu erzählen. Ob es vormals einem Kleinbauern oder Klosterhandwerker gehört hat, kann heute nicht mehr eindeutig gesagt werden. Seine Nutzung dürfte auf jeden Fall in Zusammenhang zu der nahe gelegenen Klosteranlage gestanden haben.

Kommen Sie einfach rein und schauen Sie sich das niedliche Waldlerhaus an! Das erdgeschossige Wohnstallhaus empfängt Sie auf einer Wohnfläche von ca. 160 m². Eine schmale Haustür an der Nordseite des Gebäudes führt in den traditionellen Hausflur von dem beidseitig je zwei Stuben erschlossen werden. Zur Rechten treffen Sie auf einen großen Raum mit bauzeitlich gefasster Bretterdecke. Weiter geht es ins zukünftige Esszimmer mit anschließender Küche. Zur Linken folgen zwei weitere Kammern. Bad und WC müssen noch angebracht werden.

Über eine Holztreppe an der rückwärtigen Wand geht es weiter ins Dachgeschoss mit Seiten- und Giebelwänden in Blockbauweise. Zur Rechten treffen Sie auf eine frühe, evt. bauzeitliche Giebelstube, die Platz für ein rustikales Schlafzimmer mit angrenzendem Stauraum bietet. Auf der gegenüberliegenden Seite folgt das ehemalige Heulager, was genügend Raum bietet für ein bis zwei Kinderzimmer. Auch Bad und WC können folgen.

Wohin man auch schaut, die Ausstattung des 19. Jahrhunderts – wie Holzdielen, alte Holzfenster und Türen – ist noch da. Umbauten und Reparaturen wurden bis in die 1950er Jahre durchgeführt, haben jedoch den originalen Charakter des regionaltypischen Bauernhauses nicht verändert.

Zudem gehört ein mehrgeschossiger Stadel zu Ihrem zukünftigen Zuhause. Der verschalte Holzständerbau ist im ausgehenden 19. Jahrhundert entstanden und wie das Hauptgebäude mit Falzziegeln eingedeckt. Er rundet zusammen mit dem angrenzenden Garten das kleine Waldleranwesen ab.



Zukünftiges Wohlfühl-Zuhause

Machen Sie aus dem alten Waldlerhaus Ihr ganz persönliches Wohnföhl-Zuhause! Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel dazu. Behalten Sie den Grundriss bei, bringen Sie die historische Ausstattung wieder auf Vordermann und moderner Wohnkomfort kann in Ihren eigenen vier Wänden einziehen. Das alte Waldlerhaus hat das Zeug zum gemütlichen Einfamilienhaus. Die Raumzuschnitte und Zimmerhöhen sind für eine zeitgemäße Nutzung ausreichend. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und eine denkmalgerechte, energetische Ertüchtigung (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) durchgeführt werden. Zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen darüber hinaus bei dem mehrgeschossigen Stadel. Außer zu Wohnzwecken als Eigenheim oder Ferienwohnung ist auch eine kulturelle Nutzung im Zusammenhang mit dem nahe gelegenen Kloster möglich. Was immer Sie planen, umfangreiche finanzielle Anreize in Form von Steuervergünstigungen und Fördermitteln unterstützen Ihr Vorhaben.



Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Walderbach im Vorderen Bayerischen Wald – fast genau in der Mitte zwischen Regensburg, Cham und Schwandorf. Der reizvoll im Regental gelegene Ort ist besonders durch sein bedeutendes Kloster aus dem 11. Jahrhundert weit über den Landkreis Cham hinaus bekannt. Eine Vielzahl von Touristen zieht es jährlich in den etwa 2.100 Einwohner zählenden Ort, der schon bald Ihr Zuhause sein kann.

Alles was man zum täglichen Leben braucht, finden Sie direkt vor Ort. Zwei Ärzte, zwei Zahnärzte, einen Kindergarten, eine neu sanierte Grund- und Mittelschule und organisierte Gruppen für Kinder, Jugendliche und Senioren sind an Ihrem neuen Wohnort anzutreffen. Dazu warten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Einzelhandelsläden etc.), Gastronomiebetriebe, Ferienwohnungen, ein Campingplatz und ein Hotel in Walderbach auf Sie. Weiterführende Schulen können in Nittenau oder Roding besucht werden.

Dazu ist das Freizeit- und Erholungsangebot in Walderbach bemerkenswert. Die zahlreichen Wander- und Radwanderwege laden zur Begegnung mit der Natur ein. Oder entdecken Sie das Regental auf einer Bootswanderung auf dem Regen. Dazu ist Walderbach – am Mittellauf des Regen – ein Eldorado für Angelfreunde. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Badespass bis Ponyreiten – und ein vielfältiges Kulturangebot in Kloster Walderbach mit festlichen Konzerten und Ausstellungen im volkskundlichen Museum bereichern zudem das Leben an Ihrem neuen Wohnort.

Der Weg nach Walderbach ist nicht weit. Nur eine Viertelstunde Fahrzeit trennt Sie von Nittenau (ca. 9 km) oder Roding (ca. 10 km). Dazu erreichen Sie die Städte Cham (ca. 26 km) und Schwandorf (ca. 28 km) in etwa einer halben Autostunde. In nicht mehr als 40 Minuten kommen Sie bequem in Regensburg (ca. 37 km) an.



Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d. h. Sanierungsausgaben können dann binnen 12 Jahren zu 100 % abgesetzt werden; Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

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) Oberpfälzer Waldlerhaus



© (EdA) Historischer Giebel



© (EdA) Schnörkellos schönes Wohnhaus



© (EdA) Verputzter Blockbau



© (EdA) Leben im Einklang mit der Natur



© (EdA) Bauernhaus mit Blockbau-Giebel



© (EdA) Waldleranwesen mit großer Scheune