



TROSTBERG

Haus Koenig

Denkmalobjekte in Bayern bieten Sicherheit und hohes Wertsteigerungspotential

- 20 Wohneinheiten in Innenstadtlage
- Wohnungen von 28 qm bis 65 qm
- Kaufpreise ab 222.800 Euro
- Sanierungskostenanteil 75%
- Mietgarantie über 10 Jahre
- Hohe KFW-Förderung

Ansprechpartner für dieses Objekt:

Joachim Bongard

0151 12213310

jb@atrion.de

Denkmalobjekte in Bayern bieten Sicherheit und hohes Wertsteigerungspotential

Betreutes Wohnen in Innenstadtlage mit Mietgarantie über 10 Jahre - ein Investment der besonderen Art

Der Chiemgau und die bayrischen Voralpen - Berge, Seen und jede Menge Kultur

Der Chiemgau ist eine historisch-kulturell gewachsene Landschaft mit dem Chiemsee im Zentrum. Der Name Chiemgau ist seit dem 8. Jahrhundert belegt. Nach dem Rückzug der Römer breiteten sich die Bajuwaren aus. Die Karolinger beeinflussten die Region ebenso wie König Ludwig II. von Bayern. Klöster nahmen prägenden Einfluss auf die Landschaftsgestaltung. Auch das Salz und der damit verbundene Reichtum hinterließen ihre Spuren im Chiemgau. Alle diese Faktoren zusammen ließen eine Region mit einer einzigartigen Kultur und unverwechselbaren Traditionen entstehen, die bis zum heutigen Tag Bestand haben. Diese unverwechselbare Kombination von Landschaft, Kultur, Tradition und kulinarischem Hochgenuss machen die Region zu einer der beliebtesten in ganz Deutschland.

Alles vor der Haustür: Angesichts der nahezu unerschöpflichen Möglichkeiten der Region mit über 30 Seen, unzähligen Bergtouren, Moorpfadern sowie Kultur- & Freizeitangeboten werden Sie immer ein lohnendes Ausflugsziel finden, egal ob Sie Natur- oder Kulturliebhaber sind, wasser- oder bergsportbegeistert sind, oder einfach nur gemütlich durch Wälder radeln oder durch Moore wandern wollen.

Einzigartige Kulturlandschaft und eine starke Wirtschaft - die High-Tech Region im Südosten Bayerns

Diese einzigartige Region zwischen München, Rosenheim und Salzburg ist eine der schönsten und abwechslungsreichsten Landstriche Deutschlands. Sie bietet mit ihren vielfältigen Kultur- und Freizeitangeboten, traumhaften Seen und Bergen sowie einer leistungsstarken Wirtschaftsregion beste Voraussetzungen für gut bezahlte Arbeit und ein besonderes Lebensgefühl. Das Chemie-Dreieck und ein starker Mittelstand bieten wirtschaftliche Sicherheit und Stabilität. Das „ChemDelta Bavaria“ bezeichnet ein geografisches Dreieck im Südosten Bayerns mit den Chemiestandorten Waldkraiburg/ Aschau, Töging am Inn, Burghausen, Burgkirchen sowie Trostberg/ Traunreut und erstreckt sich über Teile der Landkreise Mühldorf, Altötting und Traunstein. Seit über 100 Jahren ist die chemische Industrie hier fest verwurzelt und macht die Region zu einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Süddeutschlands und gleichzeitig zu einer der wirtschaftlich stärksten in Deutschland. Zwanzig Unternehmen mit über 20.000 Mitarbeitern und weiteren 40.000 Beschäftigten in den Zulieferbetrieben erwirtschaften hier jährlich einen weltweiten Umsatz von über zehn Milliarden Euro. Die hier erzeugten Produkte sind unverzichtbar für das Gelingen der Energiewende in Deutschland, Europa und der Welt. In den Nachkriegsjahren entstanden familiengeführte Produktionsbetriebe aus vielfältigen Branchen mit einem hohen Spezialisierungsgrad und mittlerweile mit mehreren hundert Mitarbeitern. Einige von Ihnen zählen in ihren Bereichen zur absoluten Weltspitze. Dieser stabile Branchenmix mit gut dotierten Arbeitsplätzen verhalf der Region zu überdurchschnittlicher Kaufkraft und Wohlstand.

Das Objekt - Haus König - Geschichte erleben!

Das Haus König ist ein stattlicher viergeschossiger Bau mit Vorschussmauer, aus der Zusammenlegung zweier Hausparzellen entstanden, Fletz und Gastraum im Erdgeschoss sowie Treppenläufe gewölbt, im Kern 17. Jh., Fassade 1962 vereinfacht. Wie bei mehreren Häusern in Trostberg verbirgt sich hinter der banalen, architektonisch einfach gestalteten Fassade aus den frühen 1960er Jahren ein bauhistorisch bedeutender Bestand. Die beiden Hausteile - das „Pfaffelhuberhaus“ (Nr.6) und das „Linnerhaus“ (Nr. 8) - waren erst relativ spät in einen Besitz vereinigt worden, sodass sich bis auf wenige Änderungen noch die historische Grundrisstruktur ablesen lässt. Das im Bestand ältere der beiden Gebäude ist die mit vier Fensterachsen etwas breitere Nr. 6. Im Erdgeschoss verläuft im östlichen Teil der mit einer Stichkappentonne gewölbte Längsflur, daneben liegt das in gleicher Art gewölbte ehemalige Bierlager, in dem um 1900 eine Wirtsstube mit erhaltener Schankwand eingerichtet wurde. Gleichzeitig hatte die Fassade damals eine historistische Neugestaltung erfahren, bei der ein kleiner Erker entfernt wurde. Ursprünglich hatte sich die Wirtsstube zusammen mit der Küche im ersten Obergeschoss befunden. In einigen der rückwärtigen Erdgeschossräume, in denen u. a. die Pferdeställe untergebracht waren, gibt es Gewölbe. Das Treppenhaus, das im hinteren östlichen Teil des Flurs neben einer Mauerscheibe ansetzt, gehört zu den besterhaltenen barocken Beispielen seiner Art in Trostberger Bürgerhäusern. Der gerade Treppenlauf ist tonnengewölbt und mündet im ersten Obergeschoss in einen gewölbten Vorraum, von dem aus ein gewölbter Flur neben dem mit einer Mauerscheibe abgetrennten Treppenaufgang zu den vorderen Räumen und zum ebenfalls gewölbten Treppenaufgang ins zweite Obergeschoss führt. Nachdem 1917 durch Einheirat ein neuer Besitzer auf das Anwesen kam, wurde die Brauerei, die im „Pfaffelhuberhaus“ wohl schon ab 1600 vorhanden war, aufgegeben. 1918 sind dann an Nr. 8 große Teile des Gebäudes unter Beibehaltung der mit einem barocken Schweifgiebel verzierten Fassade neu errichtet worden. Im vorderen Teil wurde in der gesamten Gebäudebreite ein Nebenzimmer des Gasthauses eingerichtet, dahinter erstreckt sich entlang der Westseite der Flur. Die Treppe, die ursprünglich wohl quer zum Flur zweiläufig nach oben führte, ist nicht mehr vorhanden. Vor dem Umbau von 1962/63 hatten beide Häuser eigene Dächer, die durch ein breites, flaches Satteldach ersetzt wurde.

Die Highlights im Überblick

- 20 Wohneinheiten in absoluter Innenstadtlage
- Wohnungsgrößen von 28 qm bis 65,34 qm
- Kaufpreise ab 222.800 Euro
- Sanierungskostenanteil 75%
- Fertigstellung 07/2027
- Betreutes Wohnen, barrierefrei
- Personenaufzug
- Erfahrener Betreiber mit zahlreichen Referenzobjekten
- Mietgarantie über 10 Jahre
- Hochwertige Ausstattung.
- Hohe KFW-Förderung bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit
- Nicht rückzahlbarer Tilgungszuschuss von bis zu 15.000 Euro
- Rundum-Sorglos-Paket
- Hohes Wertsteigerungspotential

- Bauträger mit zahlreichen Referenzobjekten am Standort

Bei Interesse bieten wir Ihnen eine Kaufpreisfinanzierung zu attraktiven Konditionen und erstellen für Sie eine individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Beispielrechnung einer Denkmalabschreibung

Annahmen: Kaufpreis 222.800 €, Sanierungskostenanteil 70 %, zu versteuerndes Jahreseinkommen 80.000 €, ledig, Baujahr vor 1925, keine Kirchensteuer.

		AfA					
Jahr	Eink.	Steuerlast	Denkmal	Altbau	Eink. neu	Last neu	Ersparnis
2026	80.000	25.356	14.036	835	65.129	18.367	6.989
2027	80.000	25.356	14.036	835	65.129	18.367	6.989
2028	80.000	25.356	14.036	835	65.129	18.367	6.989
2029	80.000	25.356	14.036	835	65.129	18.367	6.989
2030	80.000	25.356	14.036	835	65.129	18.367	6.989
2031	80.000	25.356	14.036	835	65.129	18.367	6.989
2032	80.000	25.356	14.036	835	65.129	18.367	6.989
2033	80.000	25.356	14.036	835	65.129	18.367	6.989
2034	80.000	25.356	10.917	835	68.248	19.832	5.524
2035	80.000	25.356	10.917	835	68.248	19.832	5.524
2036	80.000	25.356	10.917	835	68.248	19.832	5.524
2037	80.000	25.356	10.917	835	68.248	19.832	5.524
Summe	960.000	304.272	155.956	10.020	794.024	226.264	78.008

Der Steuervorteil beträgt ca. 78.008 €

Hinweis: In einzelnen Jahren können die steuerlichen Abschreibungen (AfA) höher sein als Ihr zu versteuerndes Einkommen. In diesem Fall wird das Einkommen auf 0 € gekappt; eine sogenannte „Negativsteuer“ wird nicht berücksichtigt. Der tatsächliche steuerliche Effekt kann je nach individueller Situation abweichen – bitte verstehen Sie diese Berechnung nur als vereinfachtes Beispiel.

Weitere Ansichten

