

## Majestätisches Barockschloss mit parkartigem Grundstück und garantierter Privatsphäre!



<b>Immobilientyp:</b>	<b>Schloss</b>
<b>Grundstücksfläche ca.:</b>	<b>8.622 m<sup>2</sup></b>
<b>Gartenfläche ca.:</b>	<b>6.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche ca.:</b>	<b>866 m<sup>2</sup></b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>1.000.000 EUR (VB)</b>
<b>Angebotsnummer:</b>	<b>SHV10061SR-Ge</b>
<b>Provision:</b>	<b>3,57% inkl. MwSt.</b>

MH INTERNATIONAL  
Hauptstraße 26a  
D-94330 Aiterhofen  
[www.mhinternational.de](http://www.mhinternational.de)



**SVEN HINNE**

Büro: +49 (0)9421 9369-808  
Mobil: +49 (0)176 20274797  
Fax: +49 (0)9421 9369-809  
E-Mail: [sven@mhinternational.de](mailto:sven@mhinternational.de)

## Objektdetails

Denkmalschutz:	Ja
Zimmer:	<b>32</b> , aufgeteilt auf 2 Etagen, u. a. in <b>12 Schlafzimmer</b> <b>4 Badezimmer</b> <b>2 Gewölbekeller</b> <b>270° begehbares Dachgeschoss</b> (ausbaufähig)
Wohnfläche ca.:	<b>866,00 m<sup>2</sup></b> (Soll)
Nutzfläche ca.:	<b>206,00 m<sup>2</sup></b>
Gastronomiefläche ca.:	<b>139,00 m<sup>2</sup></b> (auch als Wohnfläche nutzbar)
Dachgeschoss ca.:	<b>530,00m<sup>2</sup></b> (ausbaufähig)
Grundstücksfläche ca.:	<b>8.622,00 m<sup>2</sup></b> , davon <b>520,00 m<sup>2</sup></b> (ca.) Innenhof <b>6.000,00 m<sup>2</sup></b> (ca.) Gartenfläche
Bodenbeläge:	Solnhofer Platten Echtholzdielen Parkettboden
Heizungssysteme:	Kaminöfen mit Holzbefuerung Ofenheizung auf Öl-Basis Elektroheizung
Stellplätze:	ca. <b>20</b> und <b>1 Gewölbegarage</b>

## Beschreibung

Bei diesem Baudenkmal handelt es sich um eine barocke Schlossanlage in idyllischer Lage bei Straubing. Das reizende Anwesen besticht durch seine aufwendig gestaltete Fassade mit ausdrucksvollem Mittelvorbau, Schweifgiebel und Rundbogennische. Eine ansprechende Brücke über den ehemaligen Schlossgraben führt Sie direkt in den arkadengeschmückten Innenhof der geschlossenen Vierseitanlage. Diese verspricht seinen Eigentümern ein Höchstmaß an Privatsphäre, eröffnet jedoch auch die Möglichkeit einer öffentlichen Nutzung. Ein parkähnliches Grundstück kann gekonnt in neue Nutzungskonzepte integriert werden.

MH INTERNATIONAL  
Hauptstraße 26a  
D-94330 Aiterhofen  
[www.mhinternational.de](http://www.mhinternational.de)



SVEN HINNE  
Büro: +49 (0)9421 9369-808  
Mobil: +49 (0)176 20274797  
Fax: +49 (0)9421 9369-809  
E-Mail: [sven@mhinternational.de](mailto:sven@mhinternational.de)

Die Historie des Schlosses reicht bis ins 12. Jahrhundert zurück. Im Jahr 1595 wurde das Schloss neu errichtet und erhielt zwischen 1776 und 1780 sein bis heute erhaltenes barockes Erscheinungsbild. Zahlreiche bedeutende Adelsgeschlechter wie die Herren von Berlichingen oder die Grafen von Sallern sind in der Schlosschronik verewigt. Herrschaftlicher Alltag bestimmte das Leben. Zwei Töchter aus letzterem Adelsgeschlecht erhielten in der eigenen Residenz u. a. Musikunterricht von Wolfgang Amadeus Mozart.

Im Moment wird das repräsentative Anwesen von seinen derzeitigen Eigentümern bewohnt und zum Teil gewerblich genutzt. Nach einer denkmalgerechten Sanierung steht einer Umsetzung Ihre Nutzungsideen nichts im Wege. Schreiben Sie die Geschichte dieses herrlichen Barockbaus fort!

### **Traumhafte Lage**

Der idyllisch gelegene Vorort von Straubing liegt nur wenige Minuten vom Innenstadtkern der niederbayerischen Landkreisstadt entfernt.

Die Infrastruktur ist bestens durch die beiden Bundesstraßen B 8 und B 20 sowie die nur wenige Kilometer entfernte Autobahnanbindung an die A 3 in Richtung Regensburg bzw. Deggendorf / Passau erschlossen. Kleine Geschäfte, Supermärkte und regionaltypische bayerische Gastronomie sind direkt verfügbar. Vor allem die Weitläufigkeit des Geländes und die ansprechende Natur machen die Lage äußerst attraktiv.

Von der Landeshauptstadt München und seinem internationalen Flughafen trennen Sie ca. 90 Fahrminuten (etwa 140 km).

### **Förderung im Sinne des Denkmalschutzes**

Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG möglich; Zuschüsse bei Instandsetzung denkbar (u. a. aus Denkmalpflegefördermitteln).

MH INTERNATIONAL  
Hauptstraße 26a  
D-94330 Aiterhofen  
www.mhinternational.de



**SVEN HINNE**

Büro: +49 (0)9421 9369-808  
Mobil: +49 (0)176 20274797  
Fax: +49 (0)9421 9369-809  
E-Mail: sven@mhinternational.de