

# Exposé

## Bauernhaus in Gachenbach

**Unikat der Handwerkskunst: Energetisch autarker  
Einfirsthof für Ästheten & Sammler**



Objekt-Nr. OM-469652

**Bauernhaus**

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Stauder

86565 Gachenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1908	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	569,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Holz	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unikat der Handwerkskunst: Energetisch autarker Einfirsthof für Ästheten & Sammler

Objektbeschreibung Dieses herrschaftliche Einfirsthof-Ensemble (Baukörper: 25m x 10m) entzieht sich jeder klassischen Vergleichbarkeit. Von Meisterhand mit kompromissloser Detailtiefe und bauphysikalischem Verstand im Kern neu erschaffen, bietet dieses Monument (2.660 m<sup>3</sup> umbauter Raum) eine Perfektion, die in der heutigen Bauwelt unkäuflich ist. Wo moderne Standards enden, wurde hier höchsten Ansprüchen an Baustatik, Resilienz und gestalterische Freiheit Rechnung getragen.

Die aufwendigsten konstruktiven Gewerke, die Gebäudehülle mit maßgefertigten Sprossenfenstern (1,1er Glas) sowie die technischen Rohinstallationen sind fertiggestellt. Der ca. 120 m<sup>2</sup> große Erdgeschossstrakt und die Außenanlagen befinden sich im noch nicht vollständig vollendeten High-End-Status. Das Obergeschoss und die gigantische Dachreserve (bis zu 7m Firsthöhe) bieten eine perfekt vorbereitete Leinwand für Ihre eigenen Visionen.

Die Highlights im Fokus:

- **Bausubstanz & Energie:** Keine künstliche Fassadendämmung. Dank des thermodynamischen Speichervermögens der 48 cm dicken Massivwände und ausgeklügelter Technik erreicht das Monument die sensationelle Effizienzklasse D. Das historische Dach wurde 2020 meisterhaft instand gesetzt (Kamine neu aufgemauert, First neu durchgelegt, schwere Kupfereinfassungen).
- **Interieur-Manufaktur:** Fugenlos vor Ort geschliffenes Botticino-Marmorbad, edles Kirschbaum-Ornamentparkett und ein unsichtbares, in echtem Gipsstuck integriertes Schwerkraft-Lüftungssystem für ein unvergleichliches Wohnklima.
- **Autarkie:** Großdimensionierte Solarthermie (28 kW) mit 2.000l Pufferspeicher, PV-Anlage mit Batteriespeicher sowie eine hauseigene, vom Netz unabhängige Eigenwasserversorgungs-Anlage.
- **Das Gelass (Bj. 2017):** 50 m<sup>2</sup> Ziegel-Massivremise mit offenem Dachstuhl. Die staplerbefahrbare Bodenplatte verfügt über eine integrierte, 5m lange Kfz-Schwerlastgrube mit fluchtbündiger Eichenbohlen-Abdeckung – ein Traum für Sammler.
- **Außenanlagen:** 90 m<sup>2</sup> fehlerfreies Granit-Bogenpflaster, historisches Schmiedeeisen-Portal und eine meisterhafte, 54m lange Lärchenzaun-Umfriedung (Bj. 2023).

Eine weitergehende Baubeschreibung ist ausschließlich durch die umfängliche Expertise möglich, die Ihnen gerne persönlich im Rahmen einer individuellen Begehung übergeben wird. Verkauf von privat. Diskrete Termine nur nach Bonitätsnachweis.

Ein Hinweis: Die Original Pläne von 1908 bis heute sind vorhanden, einschließlich der Baugenehmigungen, und können physisch übergeben werden. Dies allerdings nur an echte Interessenten, also kurz vor dem Notartermin. Das Objekt muss nichts beweisen, es besticht durch sein Sein.

## Ausstattung

Ausstattungsbeschreibung: Ein Manifest meisterhafter Handwerkskunst und Bauphysik

Die Ausstattung dieses Anwesens basiert auf der kompromisslosen Philosophie einer meisterhaften Manufaktur – erschaffen mit tiefem bauphysikalischem Verstand und edelsten Materialien für Generationen.

Interieur & Handwerkliche Unikate

**Naturstein-Perfektion:** Das Master-Bad (EG) ist eine Maßanfertigung aus italienischem Botticino-Marmor, vor Ort fugenlos geschliffen und auf Spiegelglanz poliert. Ausgestattet mit bodenebender Dusche und handgedrehten Edelstahl-Komponenten. Waschraum ebenfalls mit Marmor, der Heizraum mit hochbelastbarem Echtgranit.

Tischlerarbeit: Glasteilende Sprossenfenster (Wärmeschutzglas 1,1) in meisterlicher Eigenanfertigung. Historisch gegossene Portalbänder und Drückergarnituren. Wohnbereich mit auf Gehrung gearbeitetem Kirschbaum-Ornamentparkett, Schlaftrakt mit edlem Wilton-Schafwollteppich.

Raumklima: Handgefertigter Gipsstuck mit integrierter Rosette und einem vollkommen passiven Schwerkraft-Lüftungssystem für zugluftfreie, vorgewärmte Luft. Alle Fenster im Ausbautrakt verfügen über gedämmte Rollladenkästen mit elektrischem Antrieb. Die profilierten Betonsimse wurden vor Ort monolithisch an das Mauerwerk gegossen.

Infrastrukturelle Autarkie & Resilienz

Energie-Konzept: 28-kW-Solarthermieanlage, monumentaler 2.000-Liter-Pufferspeicher, PV-Anlage mit Batteriespeicher.

Krisensichere Wärme: Beheizung traditionell über Holz-Festbrennstoffe, gestützt durch ein intelligentes Wassertaschen-System zur zentralen Pufferung. Historisch regulierbare Rauchkammer unterm Dach.

Ressourcen: Voll integrierte, netzunabhängige Eigenwasserversorgungs-Anlage über eine historische neu aufbereitete Anlage incl Filterstation, in absoluter Trinkwasserqualität.

Gelass für Sammler & Außenanlagen

Ziegel-Remise (2017): 50 m<sup>2</sup> Massivbauweise mit offenem Dachstuhl. Die staplerbefahrbar Bodenplatte beherbergt eine integrierte, 5m lange Kfz-Schwerlastgrube mit fluchtbündiger Eichenbohlen-Abdeckung.

Dach & Substanz (2020): Firstlinie fachgerecht mit neuen Ziegeln durchgelegt. Kaminköpfe mit Klinker neu aufgemauert und mit schweren Kupfereinfassungen geschützt.

Umfriedung: 90 m<sup>2</sup> fehlerfreies Granit-Bogenpflaster im Hof, zugänglich über ein historisches Schmiedeeisen-Portal. Die Grundstücksgrenze wird von einer 54m langen, handgefertigten Lärchenholz-Zaunanlage (Bj. 2023) umschlossen. Eingewachsener Garten mit 22 selektierten Obst- und Beerensorten.

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Lagebeschreibung: Perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle, maximaler Privatsphäre und wirtschaftlichen Kraftzentren

Das Anwesen befindet sich im historisch gewachsenen Dorfkern von Peutenhausen (Gemeinde Gachenbach) im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen. Wer bei dem Begriff „Ortskern“ jedoch an Beengtheit oder fehlende Privatsphäre denkt, wird hier auf das Angenehmste überrascht: Das 569 m<sup>2</sup> große Grundstück ist durch seine städtebauliche Platzierung und die meisterhafte, 54 Meter lange Einfriedung aus massivem Lärchenholz eine absolut uneinsehbare, geschützte Oase der Ruhe. Hier paart sich die Geborgenheit einer intakten Dorfgemeinschaft mit dem ungestörten Freiraum, den man sonst nur in einer Außenlage vermutet.

Infrastruktur & Lebensqualität direkt vor Ort

Peutenhausen zeichnet sich durch seinen charmanten, ländlichen Charakter aus, ohne dass man auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten muss. Die Gemeinde Gachenbach sowie das direkt angrenzende Schrobenhausen bieten eine hervorragende Infrastruktur: Von Kindergärten und Schulen über Ärzte und Apotheken bis hin zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist alles in wenigen Minuten erreichbar. Die direkte Umgebung lädt mit ihren weiten Feldern, Wäldern und Radwegen zu ausgedehnten Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Die strategische Top-Lage für Entscheider und Pendler

Der eigentliche Geniestreich dieser Lage offenbart sich in ihrer erstklassigen verkehrstechnischen Anbindung. Peutenhausen liegt ideal im wirtschaftlich boomenden

Dreieck Ingolstadt – Augsburg – München. Über die hervorragend ausgebaute Bundesstraße B300 (Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe) erreichen Sie die wichtigsten regionalen und überregionalen Zentren in kürzester Zeit:

Schrobenhausen (Zentrum & Top-Arbeitgeber wie die BAUER Gruppe): Nur ca. 5 bis 7 Autominuten entfernt.

Ingolstadt (AUDI AG / Media-Saturn): Über die B300 und die B13 perfekt und stressfrei in rund 30 Minuten erreichbar.

Augsburg (MAN / Premium AEROTEC): In ca. 30 Minuten über die vierspurig ausgebaute Achse erreichbar.

München (Flughafen & Metropole): Über die nahegelegene Autobahn A8 oder A9 in gut 45 bis 50 Minuten erreichbar.

Fazit zur Lage

Sie residieren hier im Herzen einer gewachsenen, bayerischen Gemeinde, genießen auf Ihrem eigenen Ehrenhof und im uneinsehbaren Garten absolute Diskretion und erreichen dennoch die Zentralen der größten deutschen Industrieunternehmen im täglichen Pendelradius mühelos. Eine Lage, die für Unternehmer, leitende Angestellte, Ingenieure oder anspruchsvolle Handwerker die perfekte Symbiose aus produktivem Arbeiten und regenerativer Lebensqualität darstellt.

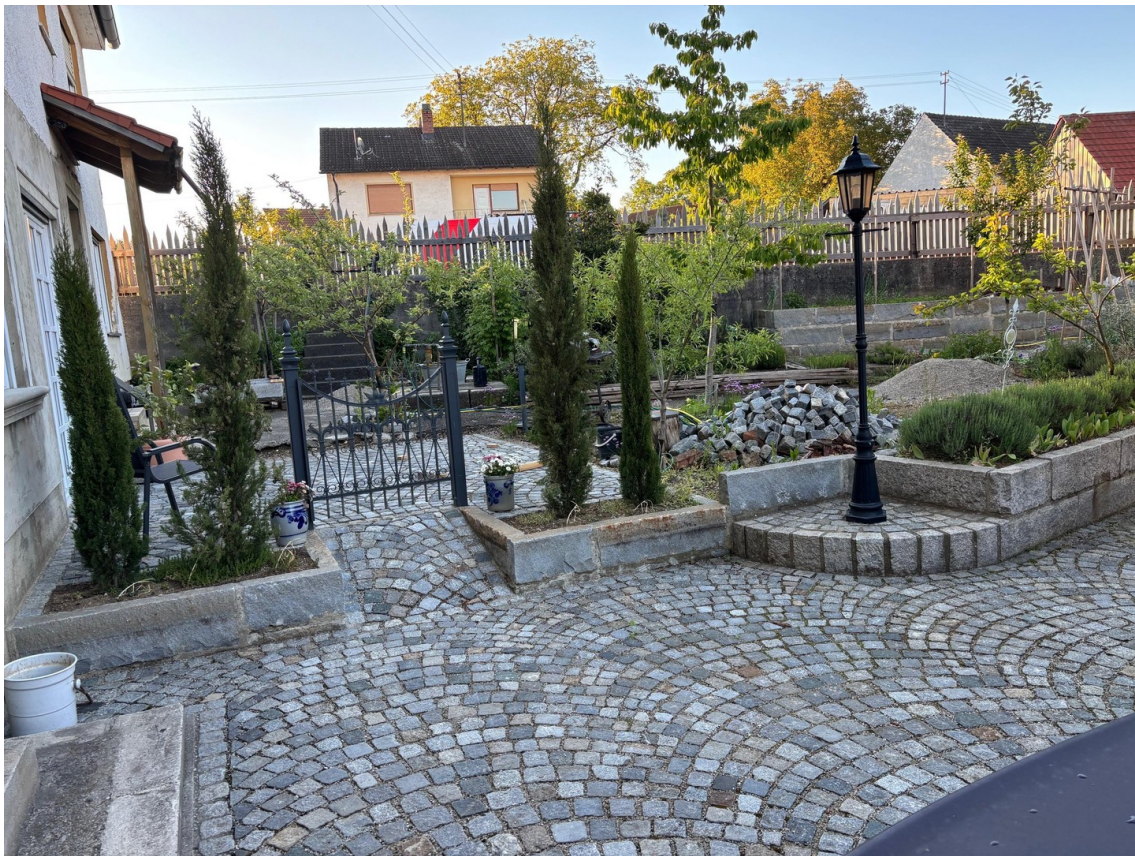
**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick zur Terrasse

# Exposé - Galerie



der Marmor in seiner Pracht



Remise

# Exposé - Galerie



Remise



Remise

# Exposé - Galerie



Der Garten



Der Garten

# Exposé - Galerie



Das Hochbeet in Granit



Gesamtansicht2