



Exposé

Bauernhof

91792 Ellingen - Stopfenheim



© BLfD

Ansprechpartner:
Martin Plößl
Immobilien am alten Rathaus

Telefon: 09141 - 86 56 - 0
E-Mail: info@ploessl.de



Richtig süß und gar nicht teuer - Ihr Zuhause beim Brombachsee!



© M. Plößl / BLfD



Kaufpreis: 65.000 €, VB

Baujahr: 1896

Wohnfläche: ca. 130 m²

Grundstücksfläche: ca. 762 m²

Etagen: 1

Zimmer: 6

Eine Hofanlage mit viel Herz

Bei dem Baudenkmal handelt es sich um einen historischen Bauernhof in Stopfenheim, einem Ortsteil der fränkischen Barockstadt Ellingen, ganz in der Nähe des Brombachsees. Das reizende Wohnstallhaus mit angebauter Satteldachscheune wurde nach mündlicher Überlieferung im Jahr 1896 errichtet und in den 50er Jahren durch einen modernen, nicht denkmalgeschützten Scheunenanbau erweitert. Sein traditionelles Erscheinungsbild, sein ursprünglicher Charme und seine großen Ausbaureserven machen es zum absoluten Liehaberobjekt in einer der schönsten Gegenden Mittelfrankens.



Das Baudenkmal

Bauernhaus; Scheune

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Dachboden, Dach ausbaufähig

Böden: Holzdielen

Holzfenster, Sprossenfenster

Garten

frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

3,57 % inkl. ges. MwSt.



Reizender Bauernhof

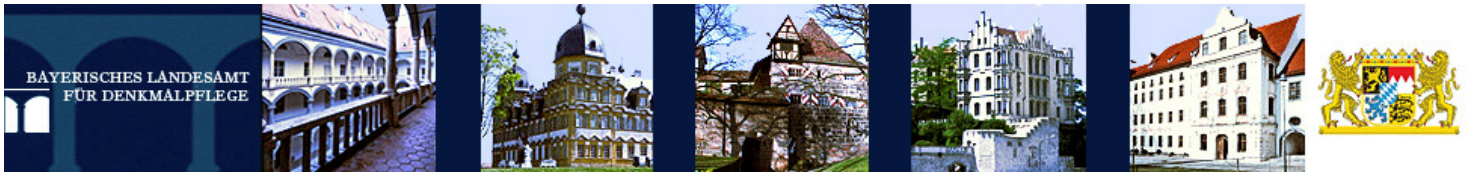
Der helle, eingeschossige Satteldachbau mit seinen einladenden grünen Fensterläden befindet sich in einem, seinem Alter entsprechend, guten Bauzustand. Nach denkmalgerechter Gesamtanierung bietet er im Wohnteil eine Wohn-/ Nutzfläche von ca. 130 m². Über einen traufseitigen Flur gelangt man in die gemütliche Stube sowie in die mit preußischen Kappen überwölbte Küche. Das ursprüngliche Schlafzimmer der „Bauersleute“ befindet sich ebenfalls im EG. Im DG stehen weitere Schlafräume zur Verfügung. Alle Zimmer weisen Raumhöhen von ca. 2,40 m auf. Außerhalb des historischen Wohnstallhauses liegt ein kleiner Gewölbekeller, der deutlich über das anstehende Bodenniveau hinausreicht und möglicherweise noch von einem älteren Vorgängerbau stammt.

Nicht allein sein historischer Grundriss, sondern auch zahlreiche Ausstattungsdetails wie z. B. Solnhofener Platten im Flur, Holzdielenböden oder Vierfelder-Türen mit eingestemmtten Füllungen haben die Zeit überdauert. Sie alle laden dazu ein, historisches Ambiente mit modernem Wohnkomfort zu verbinden und eine besondere Wohlfühlatmosphäre zu schaffen.

Dazu kann die Wohn-/ Nutzfläche auf Wunsch beträchtlich erweitert werden – durch den Ausbau des Dachgeschosses, des ehem. Stallteils mit seinen mächtigen Kappendecken sowie durch den Umbau der Scheunengebäude. Insbesondere die nach Süden orientierte Scheune kann dabei zusätzlichen attraktiven Wohnraum bieten. Auch ein Abbruch der modernen Scheunenerweiterung zur Schaffung weiterer Freiflächen ist denkbar.

Verwirklichen Sie Ihre Wohn- und Geschäftsideen in diesem herrlichen Anwesen. Der günstige Preis und die mögliche Inanspruchnahme von Steuervorteilen und Denkmalpflegefördermitteln sprechen für sich.

Ihre Zukunft in Ihrem gemütlichen Bauernhaus – sei es als Haupt- oder Zweitwohnsitz – kann sofort beginnen.



Lagebeschreibung

Die kleine, idyllische Ortschaft Stopfenheim liegt in einer der schönsten Urlaubsgebiete Bayerns – im fränkischen Seenland. Hier können Sie im Schatten der prächtigen Stopfenheimer Pfarrkirche und des Deutschherrenschlosses die Seele baumeln lassen. Vielfältige Sportmöglichkeiten und ein reges Vereinsleben (Fußball, Tennis, Gesangs- und Schützenverein) garantieren Entspannung und Gemütlichkeit.

Die bekannte Barockstadt Ellingen wie auch der beliebte Brombachsee sind nur wenige Minuten (ca. 8 km) von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Hier finden Sie alles, was der Mensch zum Wohlfühlen braucht, eine hervorragende Verkehrsanbindung inklusive.

Die Städte Weißenburg (ca. 10 km) und Gunzenhausen (ca. 15 km entfernt) können über die B2 und B13 auf kurzem Wege erreicht werden. Dazu gelangt man bequem in ca. 40 Minuten per Pkw und Bahn (Bahnverbindung im 30-MinutenTakt vom Bahnhof Ellingen) in die Metropolregion Nürnberg.



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.



© (BLFD) Charmantes Wohnstallhaus



© (M. Plöb) Historische Eingangstür



© (M. Plöb) Bauernhaus mit Scheune



© (M. Plöb) Kleine historische Hofanlage