Denkmalprämiertes Jurahaus mit Pferdehof und erstklassiger Reithalle

Ortsteil Pappenheim - Kaufpreis: 2.300.000 € VB

Die Denkmalschutz Immobilie eGbR
Karlshof 1
91792 Ellingen

kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de
09141 - 8732 101

Objektnummer 202502-WUG-O-265

Inhalt

- Grunddaten
- Kaufpreis und Historie
- Informationen Wohnhaus - Baudenkmal
- Informationen Pferdehof
- Hinweise
- Philosophie des Hofes
- Lage und Ortsbeschreibung
- Baurechtliche Hinweise
- Lageplan
- Grundrisse Wohnhaus
- Grundrisse und Ansichten Reithalle
- Grundriss und Ansichten Dunglege
- Fotos

Grunddaten

Lage:	91788 Pappenheim OT		
Haus	WF:	EG	ca. 155 m²
		OG	ca. 179 m²
		Gesamt	**ca. 334 m²**
	NF:	ca. 27 m²	
Stall/Scheune	NF:	EG	ca. 296 m²
		OG	ca. 288 m²
Schuppen	NF:		ca. 111 m²
Reithalle	NF:		ca. 1029 m²
Gesamt			**ca. 1751 m²**
Grundstücksgröße:	Flur-Nr. 8		ca. 5764 m²

Bei Bedarf können Wiesen- und Waldflächen mit insgesamt ca. 29793 m² erworben werden.

Kaufpreis

2.300.000,00 € Verhandlungsbasis

Historie

Der Hof liegt in einem kleinen, idyllischen Dorf, das im Mittelalter durch den Grafen von Pappenheim als Waldhufendorf mit 12 Ur-Lehen angelegt wurde. Bis heute blieb in seiner Abgeschiedenheit die ursprüngliche Struktur und der Charakter des Ortes weitestgehend erhalten.

Foto: Eigentümer der Immobilie

Informationen

Das Wohnhaus - Baudenkmal

- Das stattliche Jura- Bauernhaus wurde 1885 als Wohn- Stallhaus erbaut und 1997 nach baubiologischen Gesichtspunkten zu einem besonders individuellen Wohnhaus grundsaniert und dafür 1998 vom Bezirk Mittelfranken für die vorbildliche Sanierung prämiert.

- Die annähernd komplett vorgefundene historische Substanz wurde weitgehendst erhalten und restauriert, z. B. Fenster, Treppen, Dielen, Böden, Schablonenmalereien, Türblätter und Zargen.

- Dem historischen Charme wurde behutsam moderner Wohnkomfort eingefügt, z. B. Fußboden-, Wandheizung, Schreinerküche im Landhausstil uvm.

- Die Fassade wurde mit reinem Kalkputz von Hand verputzt, der Putz innen weitgehend erhalten.

- Es gibt eine Regenwasser-Zisterne und ein Grauwassersystem.

- In der Stube steht der restaurierte, historische Gusseisen–Kachelofen und im Wohnzimmer ein gemauerter Kaminofen.

- Die Zentralheizung ist an die Nahwärme angeschlossen.

Informationen

Der Pferdehof

- Die historische Substanz der Hofanlage und der Nebengebäude wurde bei der Komplettsanierung weitestgehend erhalten. Am Stall und der Scheune haben diverse Sanierungen stattgefunden. U.a. 2020 an den Dachstühlen, Dächern und Fassaden.

- Die Pferdeanlage mit Reithalle wurde 1997 in die historische Hofanlage integriert.

- Die Reithalle, Baujahr 2017, mit 20 x 40m Hufschlagmaß und Vorraum ist mit einer Tribüne, einer Bewässerungsanlage, einem Waschplatz, einem Solarium uvm. ausgestattet. Der Reithallenboden hat eine Trennschicht mit Ecoraster und Vlies.

- Ein Roundpen mit 15m Durchmesser befindet sich vor der Reithalle.

- Pferdehaltung: 2 Offenstallherden mit Heufutterstationen und Liegezonen, 4 Fensterboxen, 2 Innenboxen, 2 Paddock-Boxen.

- Die PV-Anlage mit Stromspeicher wurde 2020 installiert.

- Das Regenwasser von der Reithalle wird für die Bewässerung genutzt. Es wird in einer Zisterne gesammelt und der Überschuss über eine Rigole versickert.

- Im Brutkasten in der Scheune ziehen jedes Jahr Falken ihre Jungen auf.

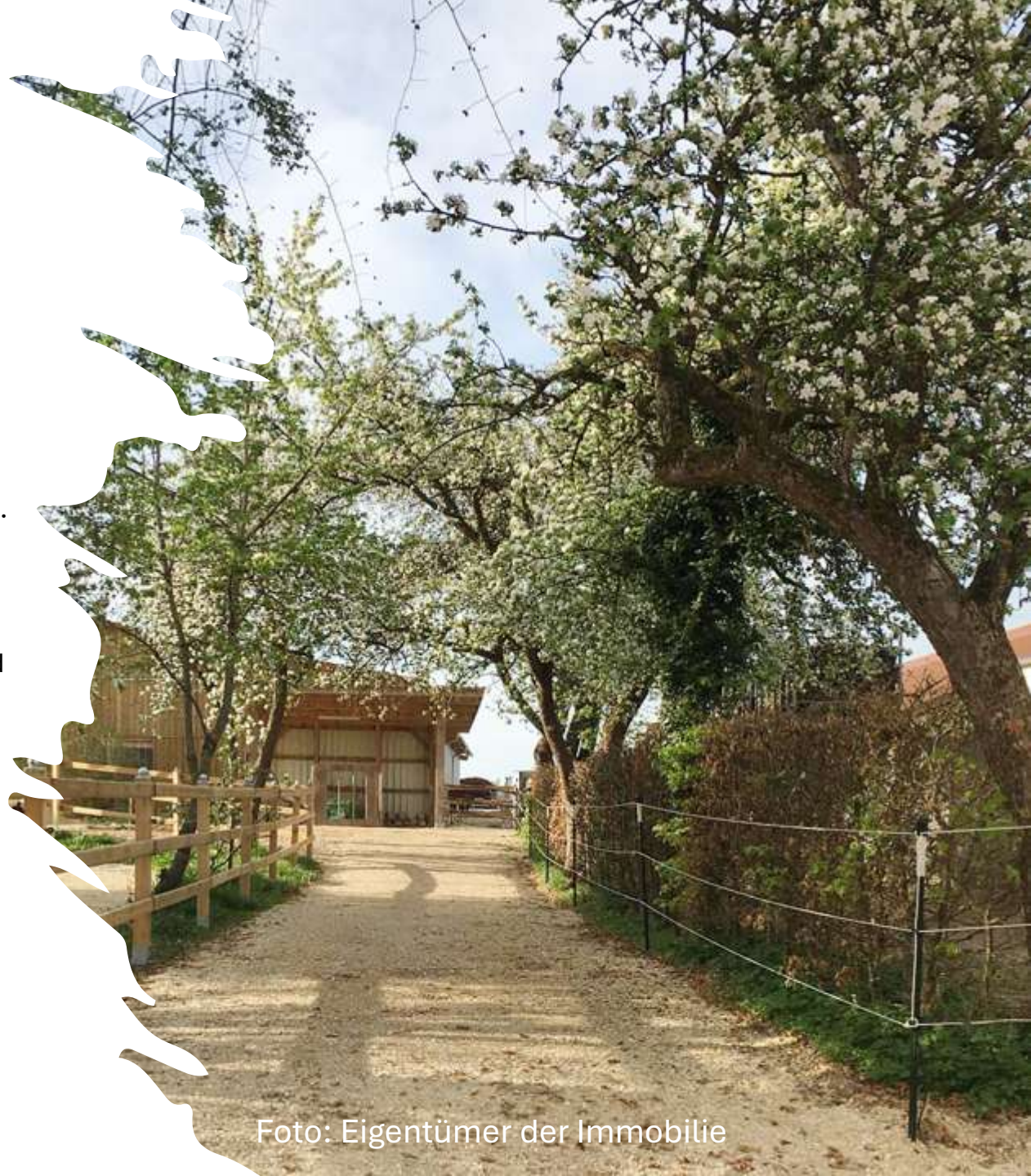


Foto: Eigentümer der Immobilie

Hinweise

Bei Bedarf können zusätzlich weitere Flächen in der Nähe erworben werden: ca. 0,8 ha Wald und ca. 2,2 ha Wiesen.

Aktuell werden ca. 8 ha Wiesen als Koppeln und zur Heugewinnung bewirtschaftet.

Die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte können mit erworben werden.

Philosophie des Hofes

Der Pferdebereich wurden so konzipiert, um jedem Pferd in seiner Individualität gerecht zu werden.

Damit wurde die Grundlage für non verbales herdensprachliches Pferdetraining, basierend auf Respekt und echter Kommunikation mit dem Partner Pferd, geschaffen.
Voraussetzung dafür ist eine optimale, artgerechte Pferdehaltung mit verschiedenen Haltungsformen, worauf die Vorbesitzer ihren Schwerpunkt gelegt haben.

Foto: Eigentümer der Immobilie

Lage und Ortsbeschreibung

Der Hof liegt in der beliebten Ferienregion Naturpark Altmühltal im Dreieck München-Nürnberg-Augsburg, in einem idyllischen Dorf, das zu dem verwunschenen historischen Städtchen Pappenheim an der Altmühl, mit Grafensitz, seinen 2 Schlössern und einer Burg, gehört.

Kindergärten und Grundschule sind in Nachbarorten.
Gymnasien und andere weiterführende Schulen in den nahegelegenen Städten werden mit dem Schulbus angefahren.

Die Erledigungen des täglichen Bedarfs können im ca. 9 km entfernten Pappenheim getätigt werden.

Die Entfernung zu den nächstgrößeren Städten beträgt:

Universitätsstadt Eichstätt	ca. 15 km
Treuchtlingen	ca. 16 km
Kreisstadt Weißenburg	ca. 19 km
Ingolstadt	ca. 42 km

Nähere Informationen unter: www. pappenheim.de

Baurechtliche Hinweise – allgemeine Erläuterungen

Die baulichen Maßnahmen und geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die im Exposé genannten Maßnahmen sind lediglich **Vorschläge / Ideen**. **Genehmigungen liegen hierzu noch nicht vor.** Die notwendigen **baurechtlichen Voraussetzungen müssen dazu erst noch geschaffen werden**. Die erforderlichen **Anträge sind zu stellen und die Genehmigungen sind einzuholen**. Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem BauGB u.a. Vorschriften. Die Fa. Denkmalschutz Immobilien übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die in diesem Exposé angegebenen Maße sind jeweils **„ca.-Maßangaben“ ohne einen „Maßstab“**. Dies gilt für alle genannten Maßangaben im Exposé, Plänen, Grundrissen, Lagepläne, Katasterauszügen, usw.

Dienstleistungen unserer Firma und Partnern aus unserem Netzwerk

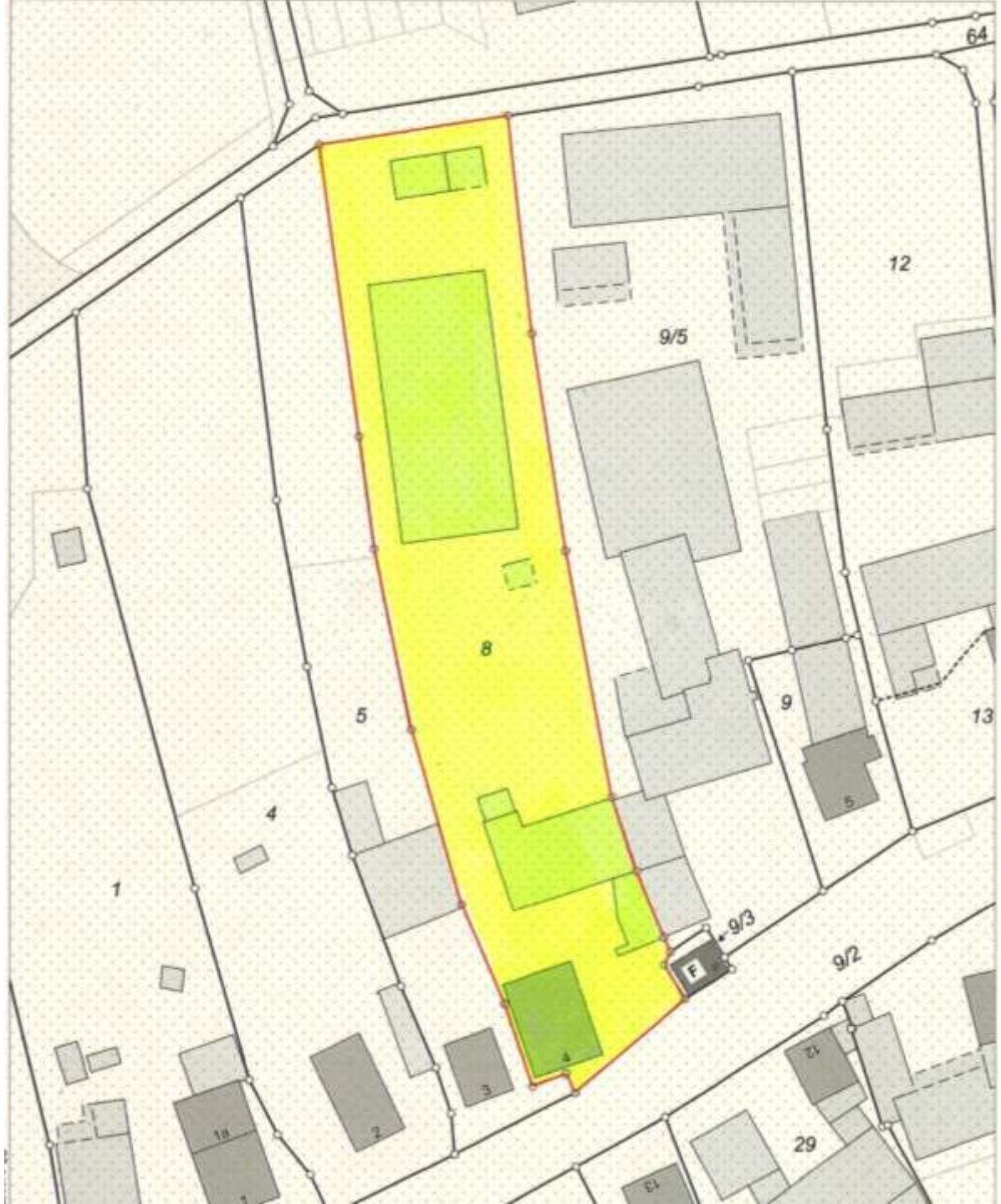
- Kauf – Verkauf
- Beratung und Planungssicherheit im Baudenkmal
- Voruntersuchung
- Projektentwicklung / Nutzungskonzepte
- Energieeffizienz
- Brandschutz
- Fördermittel / Zuschüsse
- Bauträgermodelle
- Finanzierung
- Sanierung
- Vermittlung von denkmalerfahrenen Bauplanern und Handwerkern aus unserem Netzwerk

Ausführliche Informationen unter:

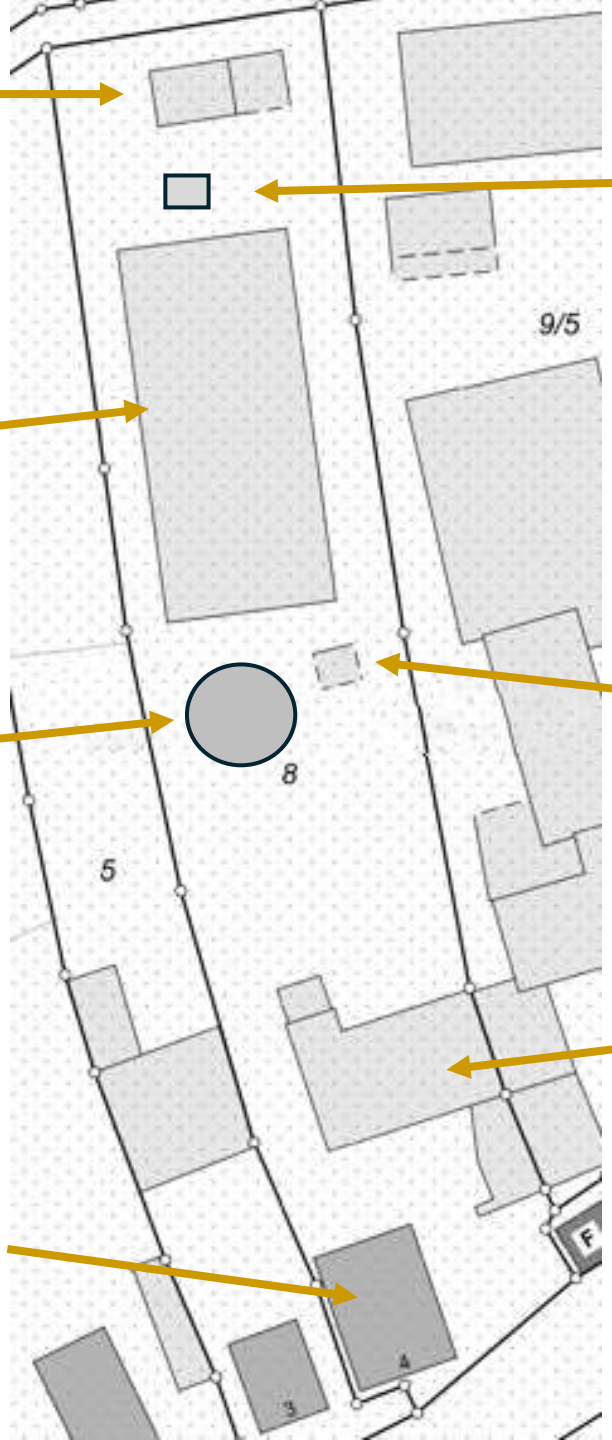
www.die-denkmalschutz-immobilie.de

Firmensitz der Denkmalschutz Immobilie „Karlshof“

Lageplan



Lageplan Gebäude



Scheune/
Dunglege

Laufstall 2 mit
Futterstation

Reithalle

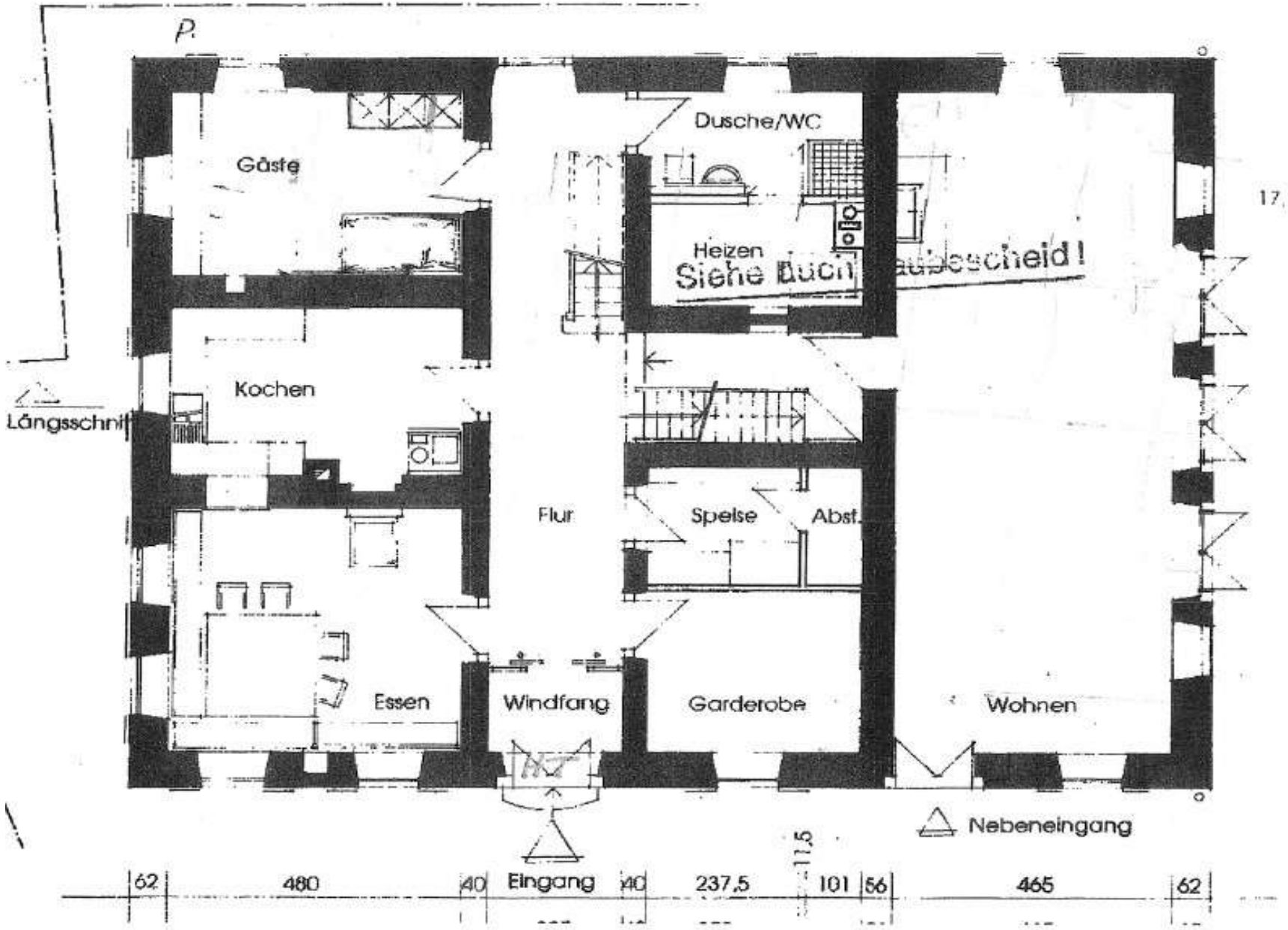
Roundpen

Laufstall 1 mit
Futterstation

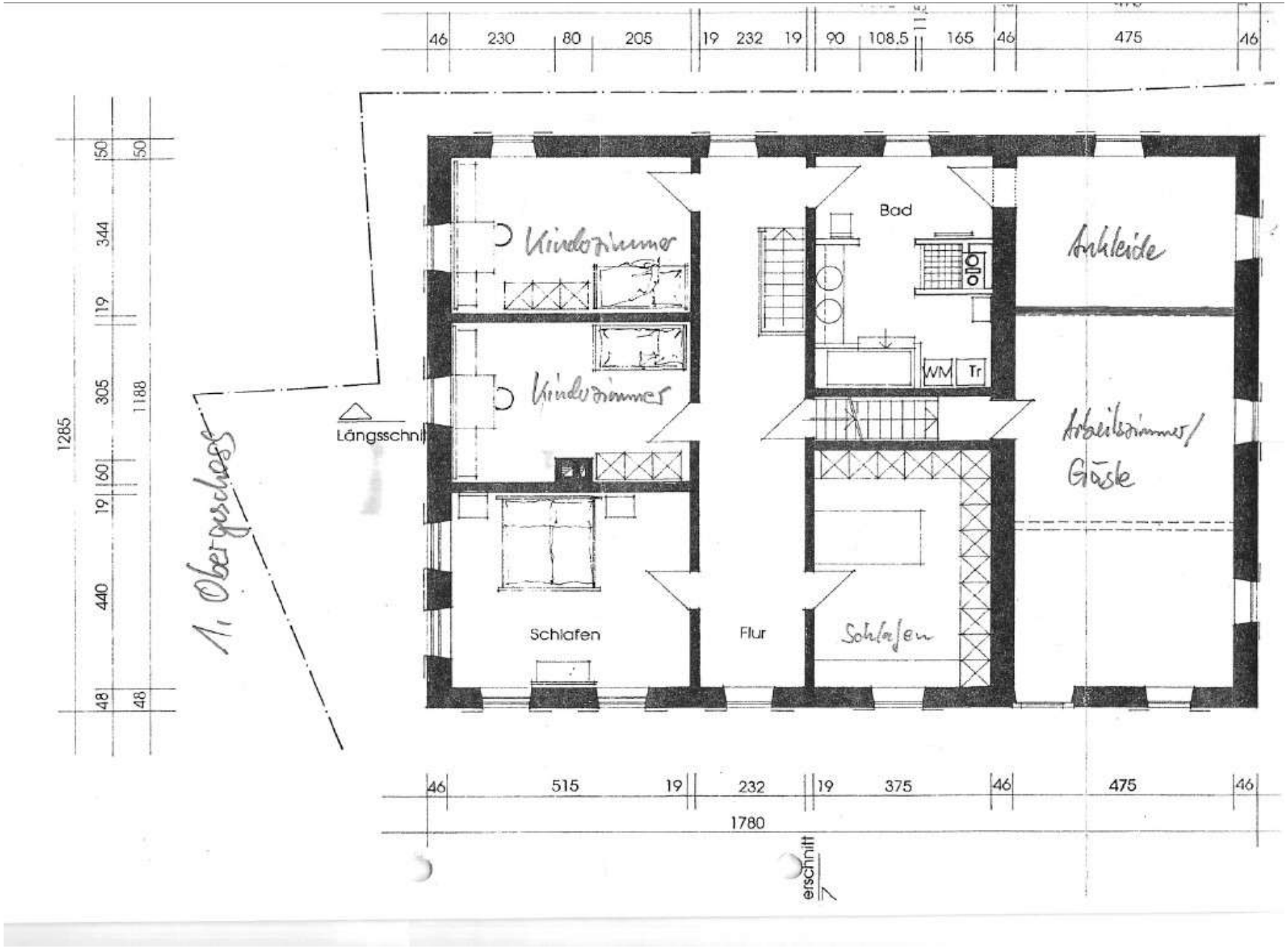
Stall/Scheune

Wohnhaus

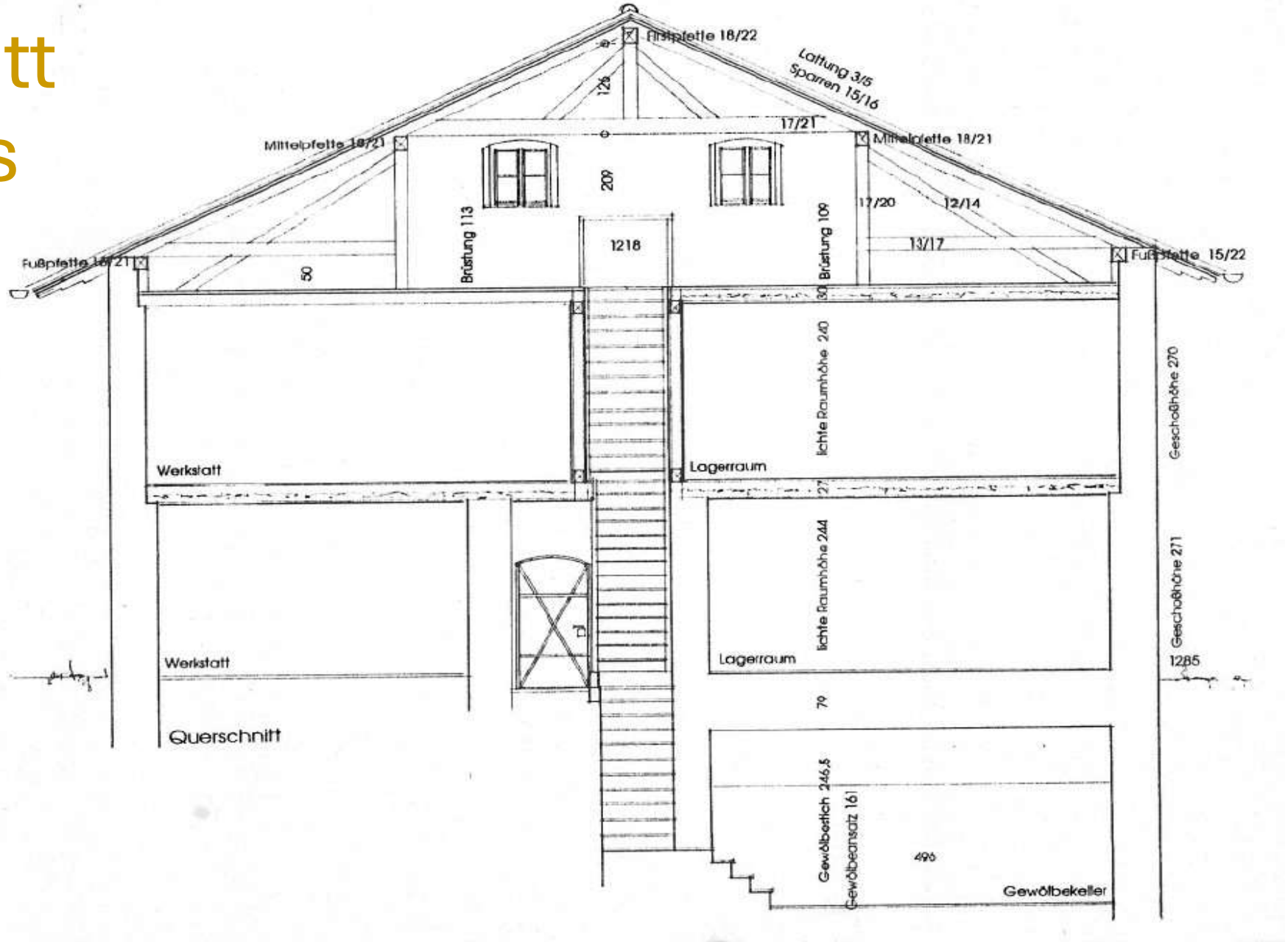
Grundriss Wohnhaus EG



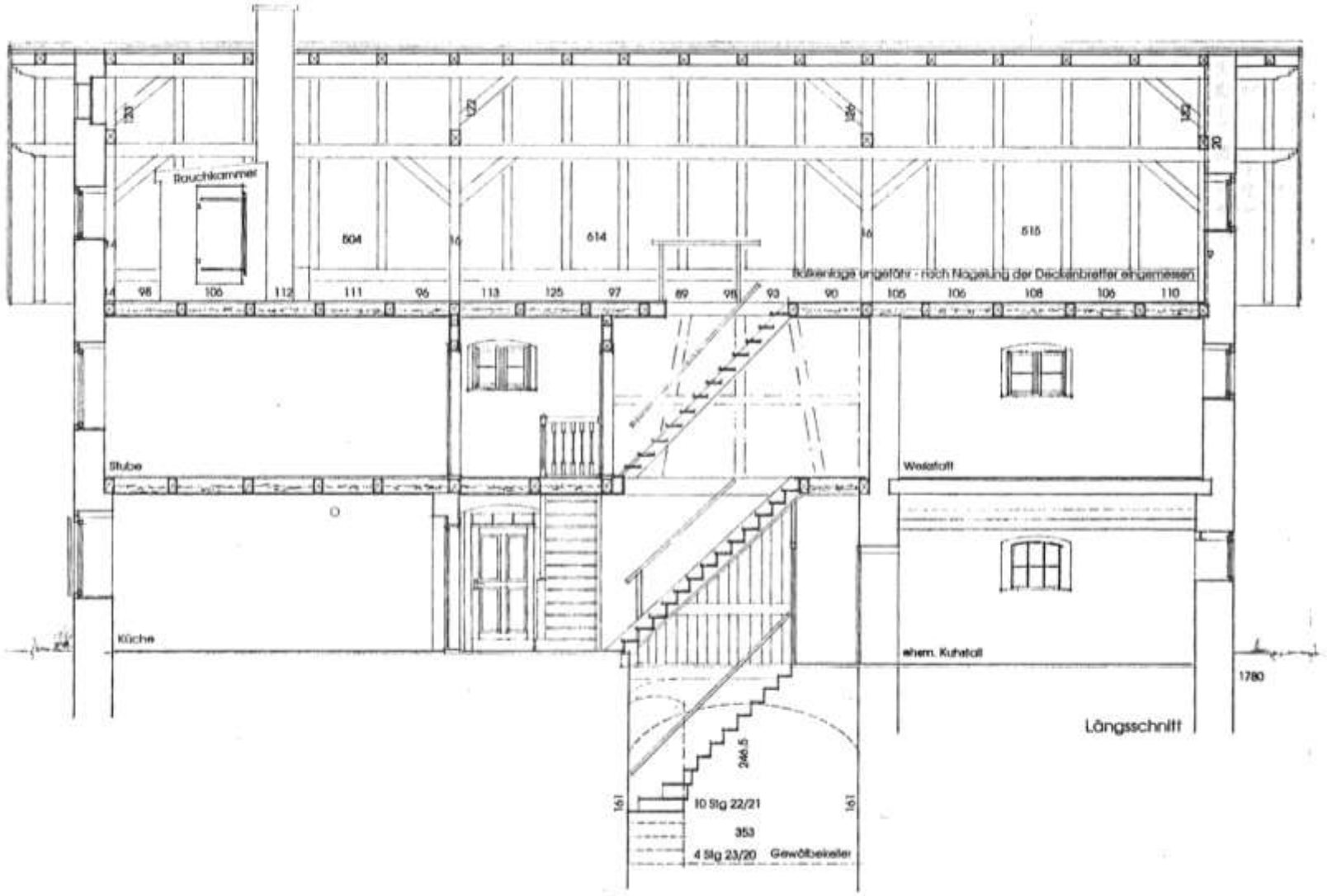
Grundriss Wohnhaus OG



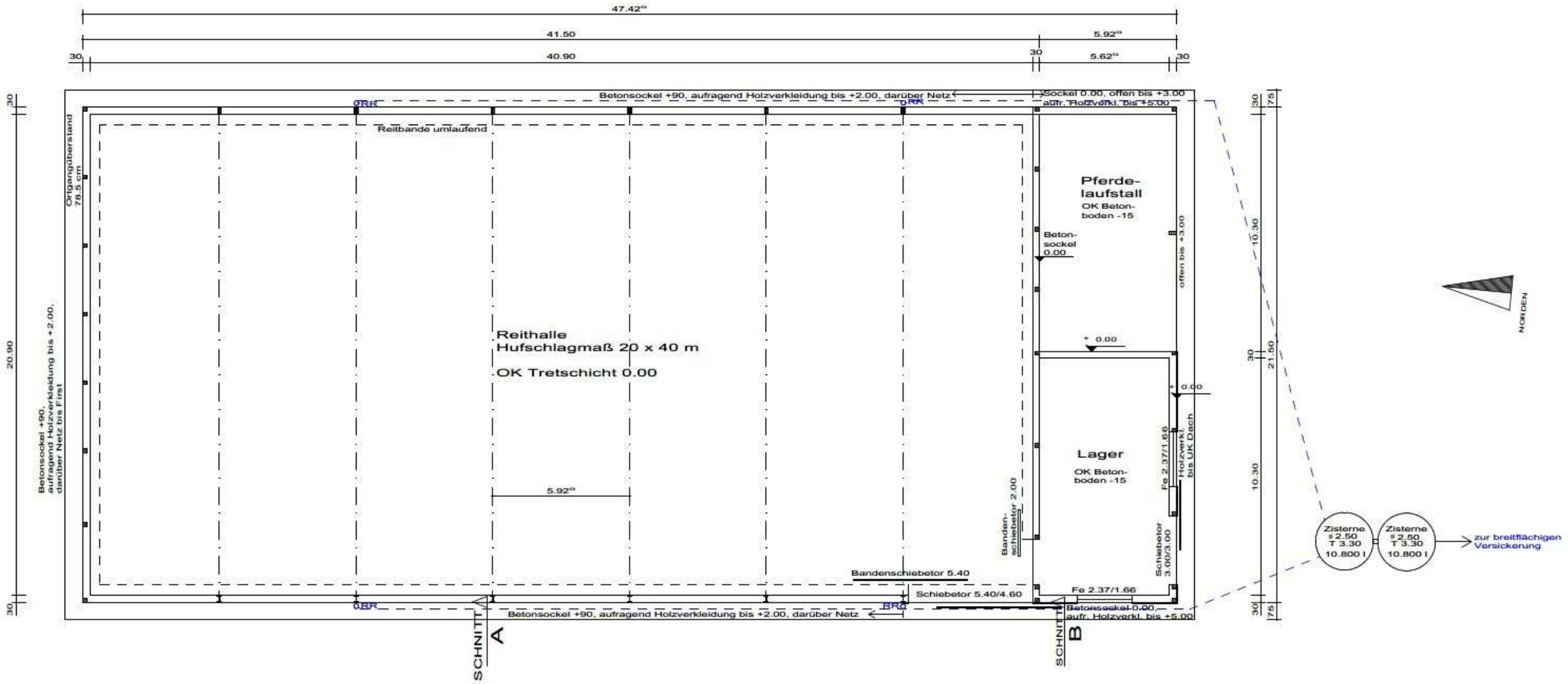
Querschnitt Wohnhaus



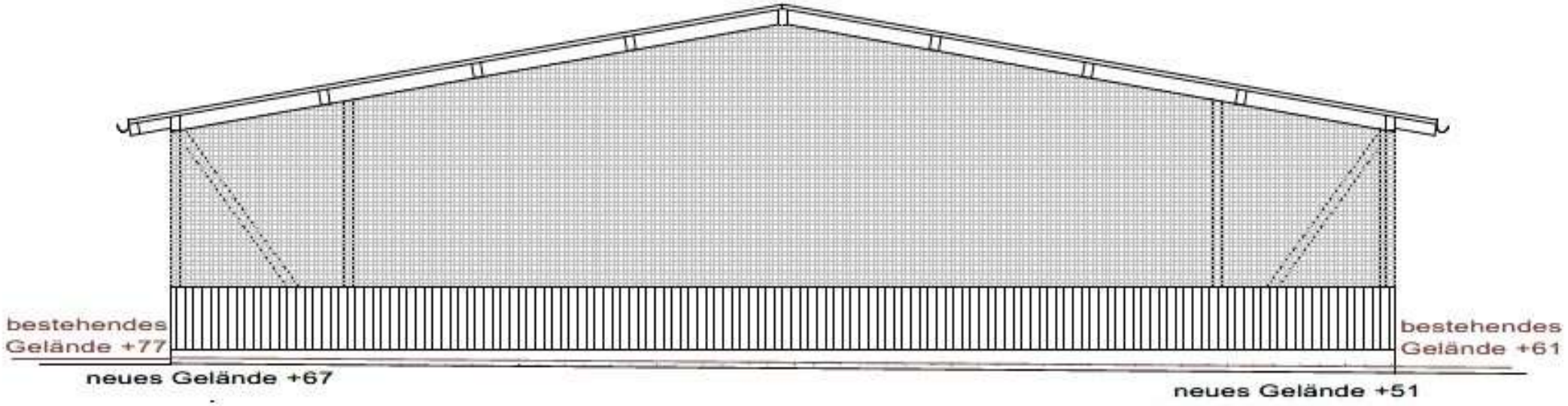
Längsschnitt Wohnhaus



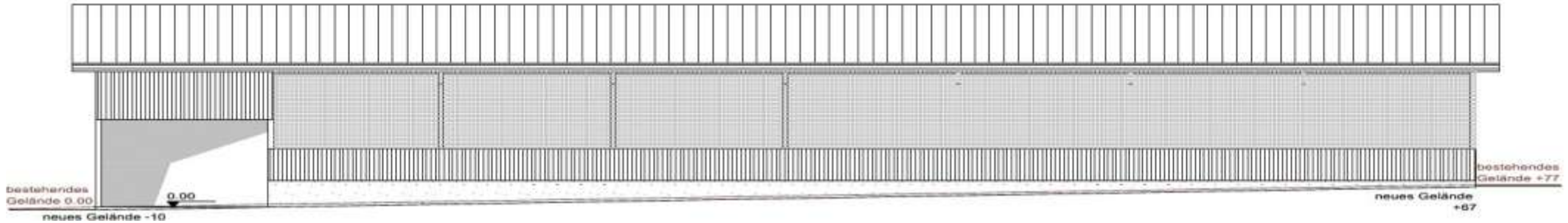
Grundriss Reithalle



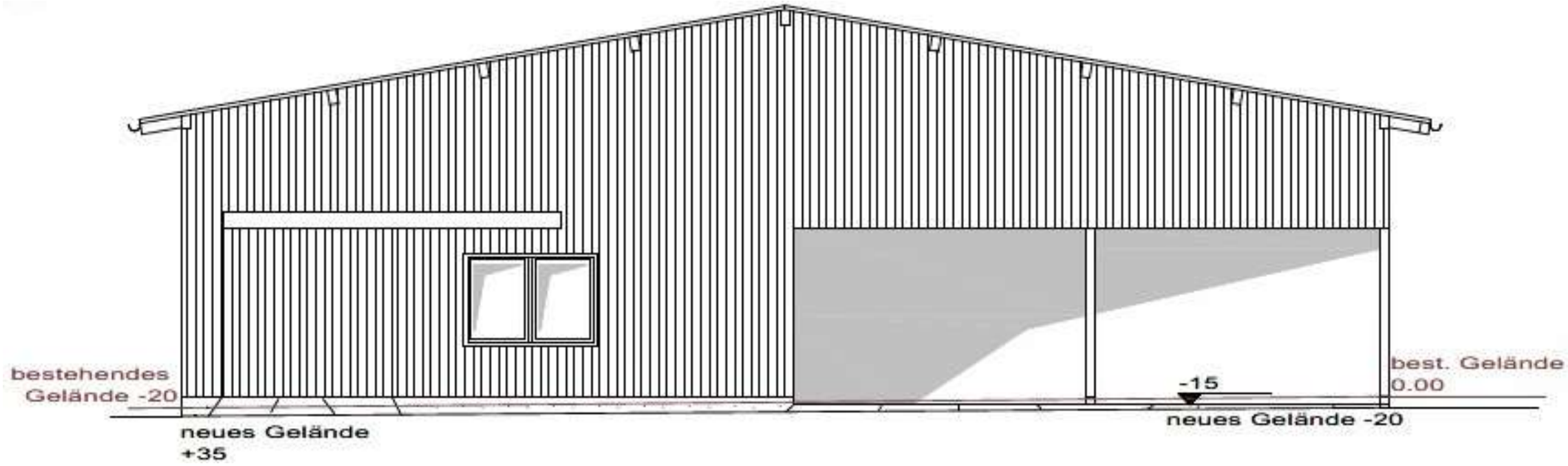
Ansicht Nord
Reithalle



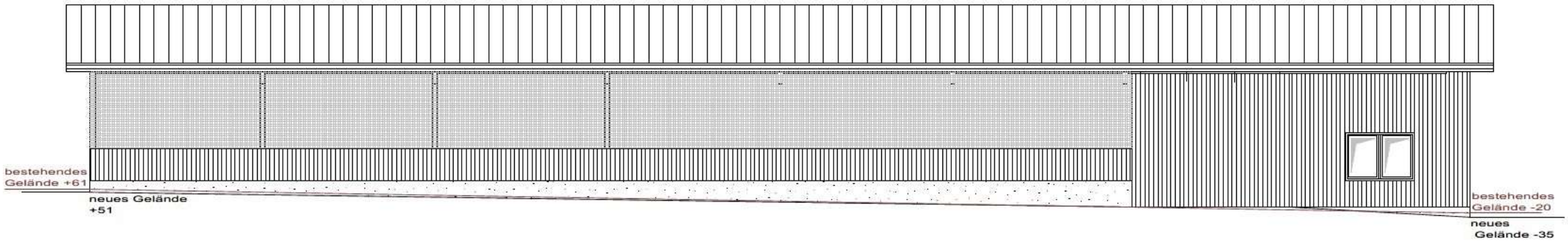
Ansicht Ost
Reithalle



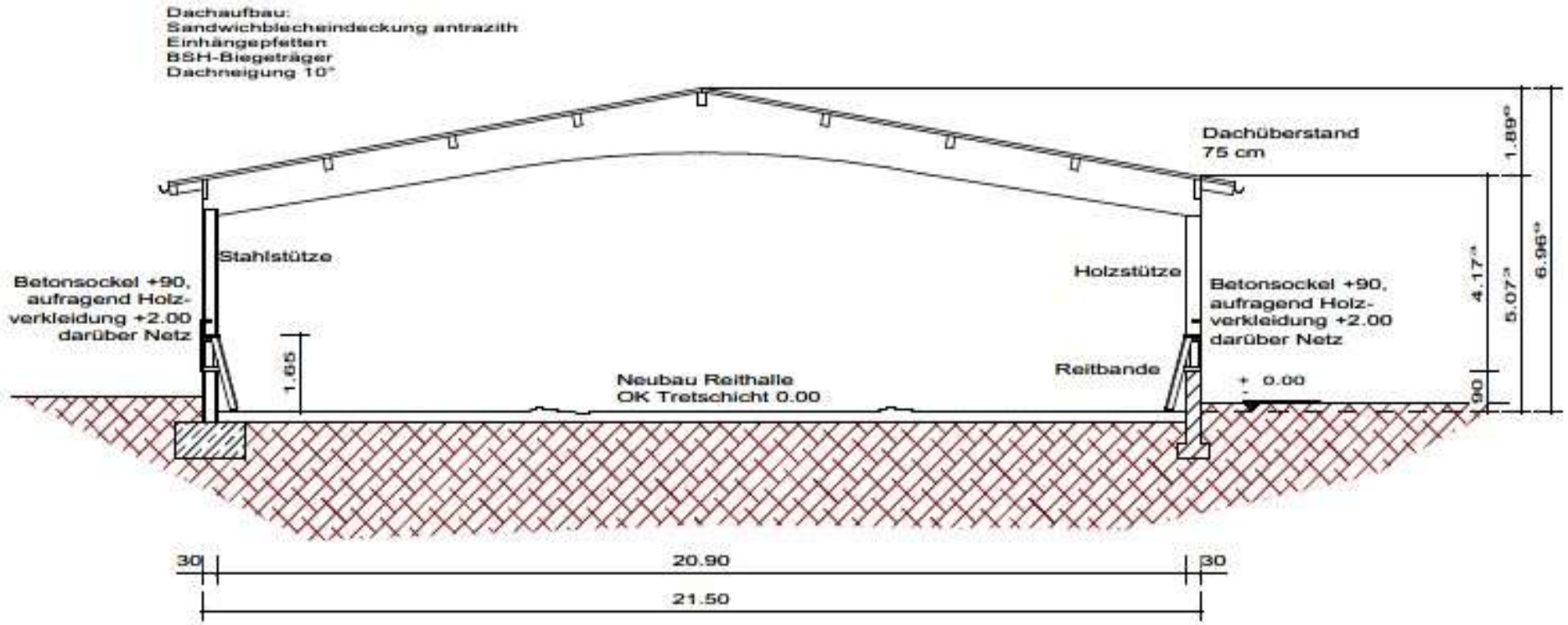
Ansicht Süd
Reithalle



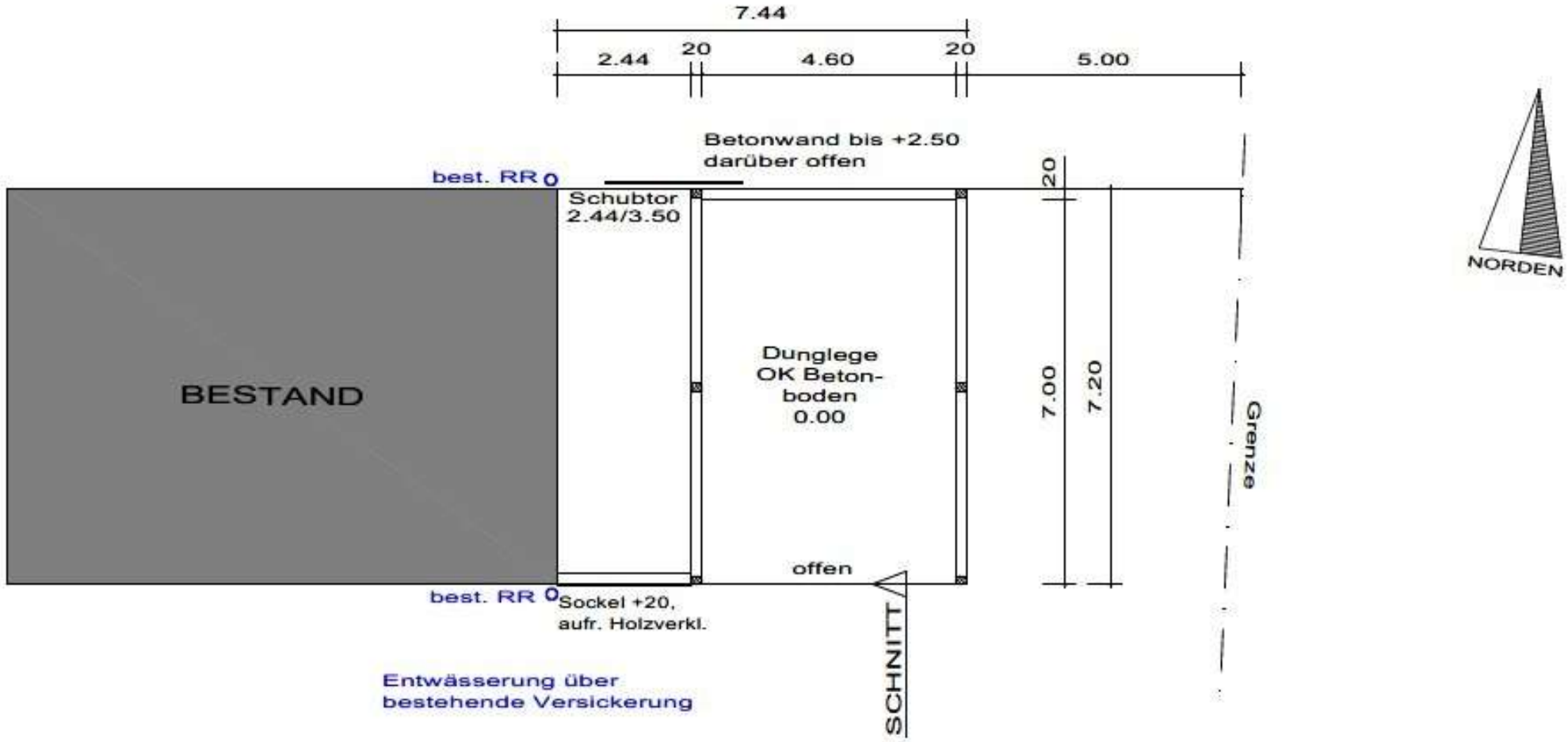
Ansicht West
Reithalle



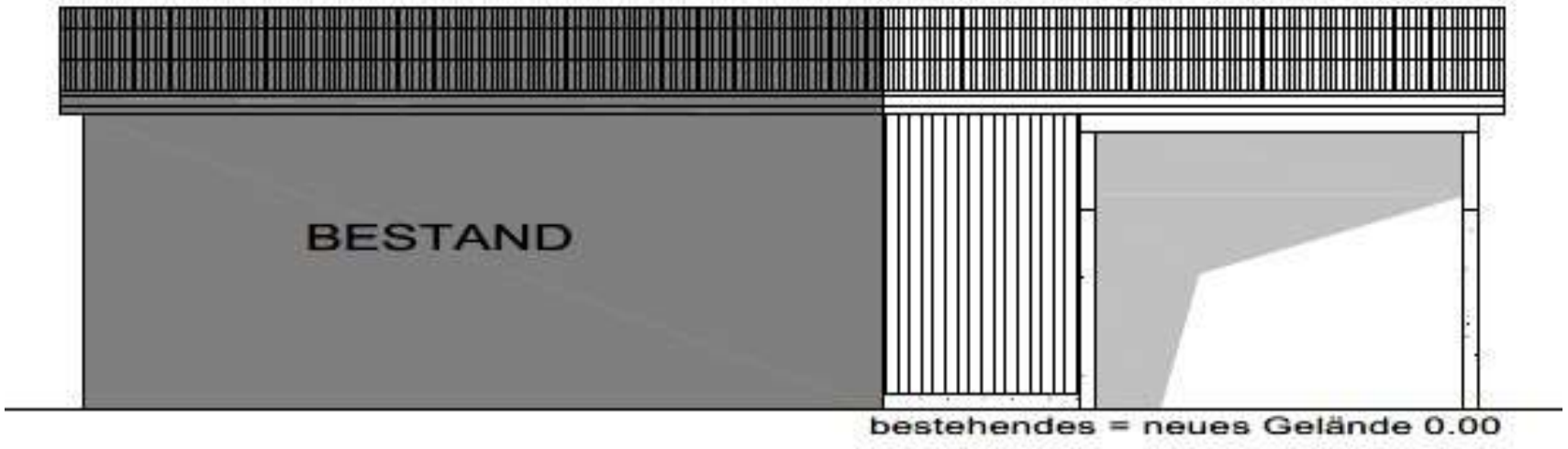
Schnitt A
Reithalle



Grundriss Dunglege



Ansicht Süd
Dunglege



Wohnhaus

Hofanlage

Foto: Eigentümer der Immobilie

Garten

Foto: Eigentümer der Immobilie

Foto: Eigentümer der Immobilie

Foto: Eigentümer der Immobilie

Zugang zum Pferdebereich

Paddock-Boxen

Laufstall 1 mit Futterstation

Roundpen

Laufstall 1 mit Futterstation

Putzplatz vor der Reithalle

Reithalle

Waschplatz mit Pferdesolarium

Foto: Eigentümer der Immobilie

Laufstall 2 mit Futterstation

Foto: Eigentümer der Immobilie

Parkplätze

Scheune/Dunglege

Stall/ Scheune

Aktiver Brutkasten für Falken

Deckenraum

Stalltoilette mit Duschraum

Urkunde für hervorragende denkmalpflegerische Leistungen

Regierung von Mittelfranken
1998

URKUNDE

DER BEZIRK MITTELFRANKEN

SPRICHT FÜR HERVORRAGENDE DENKMALPFLEGERISCHE LEISTUNGEN

AM ANWESEN [redacted]

DANK UND ANERKENNUNG AUS

[redacted]

HAT WERTVOLLES KULTURGUT IN UNSEREM RAUME ERHALTEN

UND SICH DADURCH UM DIE HEIMAT

VERDIENT GEMACHT

ANSBACH, IM NOVEMBER 1998

GERD LOHWASSER

BEZIRKSTAGSPRÄSIDENT

Hinweise

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und anderer Stellen. Es erfolgte keine Überprüfung auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Fa. "Die-Denkmalschutz-Immobilie eGbR" übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 4,0% vom Kaufpreis + 19 % Mwst. (0,76 %) = 4,76 %.

Die Denkmalschutz Immobilie eGbR

Inh. Weckmar

Karlshof 1

91792 Ellingen

*** 09141 – 87 32 101**

*** kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de**