



Exposé

Bauernhof

90613 Großhabersdorf - Wendsdorf

Kaufpreis: 195.000 €



© U. Böckl

Ansprechpartner:
Udo K. J. Böckl
U. K. J. Böckl Immobilienmanagement

Tel.: +49 9127 5555
Mobil. +49 171 777 6661
E-Mail: udoboeckl@t-online.de

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) Beachtliches Wohnstallhaus in reizvoller Lage

Wie Phönix aus der Asche - Eine fränkische Hofanlage auf dem Sprung in ein neues Leben!



© U. Böckl

Wohnfläche: ca. 360 m²

Nutzfläche: ca. 410 m²

Baujahr: 1801

Grundstücksfläche: ca. 3.407 m²

Per Sanierung zum fränkischen Wunschbauernhof für Sie, Ihre Familie und Ihre Pferde

Ein Bauernhoftraum wird wahr! Für Sie, Ihre Familie und Ihre Tiere! Natürlich kann auch an die Haltung von Pferden gedacht werden! Vieles ist möglich auf dieser historischen Hofanlage, die in Wendsdorf, bei Großhabersdorf, nahe Nürnberg zum Verkauf steht. Seit der Errichtung ihres Wohnstallhauses im Jahr 1801 ist sie nicht mehr aus dem Ortskern wegzudenken. Der denkmalgeschützte Bau zieht bis heute durch sein reiches Zierfachwerk im Obergeschoss alle Blicke auf sich. Zusammen mit dem ebenfalls denkmalgeschützten Stallgebäude wartet er auf seinem attraktiven Grundstück mit Streuobstwiese auf eine neue Nutzung. Seine Sanierung hat bereits im Jahr 2018 begonnen und kann nun von Ihnen fertiggestellt werden. Haben Sie Lust darauf, mit dieser Hofanlage in ein neues Leben zu starten?

Das Baudenkmal	Hofanlage mit Wohnstallhaus und Schweinestall Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig Etagen 2 Zimmer 11 Dachboden ggf. ausbaufähig Holzfenster Holzdielen, Fliesenboden, Kunststoffboden, Laminat Separates Stallgebäude Garten Streuobstwiese Leerstehend
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus mit Fachwerkobergeschoss
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	4,76 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Historische Hofanlage mit typisch fränkischem Wohnstallhaus

Dieser typisch fränkische Bauernhof hat so manche Geschichte zu erzählen. Wohl bereits Anfang des 19. Jahrhunderts ist sein denkmalgeschütztes Wohnstallhaus entstanden. Dessen massives, vermutlich aus Bruchstein errichtetes Erdgeschoss stammt im Kern aus dem Jahr 1801. Sein Fachwerkobergeschoss mit seinem Ostgiebel hingegen wurde erst um 1913 ergänzt und begeistert seither durch sein aufwändig gestaltetes Zierfachwerk. Im Westen wurde der zweigeschossige Satteldachbau um einen firstgleichen, heute größtenteils unverputzten Scheunenteil ergänzt. Bis heute hat sich das regionaltypische Wohnstallhaus innen wie außen nahezu unverändert erhalten und prägt das Ortsbild seines Heimatortes.

Zugänglich ist das stattliche Bauernhaus von seiner Traufseite. Sobald Sie es durch sein historisches Eingangsportal mit Steinverzierung betreten, führt Sie ein Querflur zu den einzelnen Räumen. Zur Linken treffen Sie auf die ehemalige Bauernstube, deren reich profilierter Unterzug auf das Vorhandensein einer heute verputzten Bohlen-Balkendecke schließen lässt. Der ehemaligen Stube schließt sich die Küche an, von der aus einige Stufen in den südlich des Gebäudes gelegenen Außenkeller hinabführen. Von der Küche gelangen Sie ins Esszimmer, dem die Speisekammer im hinteren Flurbereich folgt. Zur Rechten stoßen Sie auf eine weitere Kammer mit Bohlen-Balkendecke sowie auf den Zugang zum überaus eindrucksvollen Stallteil. Dieser überzeugt durch sein beeindruckendes Kappengewölbe, das auf insgesamt sieben Natursteinsäulen ruht.

Eine erneuerte, einläufige Treppe führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort warten sieben Zimmer unterschiedlicher Größe auf Sie, die sowohl über einen Quer- als auch einen Längsflur erschlossen werden. Diesen schließt sich im Westen ein großzügiger Raum im Scheunenanbau an.

Das anschließende Dachgeschoss ist über eine historische Treppe zugänglich und wird durch Schleppgauben belichtet. Großzügige Flächen auf der 1. Dachgeschossebene können ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Zusätzlicher Stauraum steht zudem im Spitzboden zur Verfügung.

Welchen Raum Sie in dem traditionellen Bauernhaus auch betreten, überall ist die Vergangenheit des Gebäudes präsent. Die reich vorhandene historische Ausstattung – von den Vierfelder-türen des 18. und 19. Jahrhunderts bis zu den Dielenböden und Bohlen-Balkendecken – erlaubt einen Blick in das Leben der ehemaligen Bauersleute und verleiht Ihrem zukünftigen Zuhause seine einzigartige Ausstrahlung.

Attraktives Grundstück mit denkmalgeschütztem Stallgebäude und großer Wiese

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem insgesamt ca. 3.407 m² großen Grundstück.

Neben dem Wohnstallhaus befindet sich ein ebenfalls denkmalgeschütztes Stallgebäude, das vormals als Schweinestall genutzt wurde, auf dem Grundstück. Der eingeschossige, verputzte Sandsteinquaderbau – ehemals mit Satteldach, heute mit flachem Pultdach – wurde um 1830 errichtet. Er eröffnet nach denkmalgerechter Sanierung die Möglichkeit einer erneuten Stallnutzung.

Auch die ca. 2.619 m² große, im Süden anschließende Streuobstwiese schafft beste Bedingungen für eine zukünftige Tier- bzw. Pferdehaltung.

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.

Per Sanierung zum fränkischen Bauernhofraum

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Bauernhof! Schaffen Sie sich ein kleines Paradies im Umland der Metropolregion Nürnberg!

Dieser historische Bauernhof bietet alles, um Ihre Wünsche zu realisieren. Seine beachtliche Wohn- und Nutzfläche, sein separates Stallgebäude und sein großzügiges Grundstück eröffnen vielfältige Möglichkeiten für seine zukünftige Nutzung.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden kann sich die Hofanlage in ein gemütliches Zuhause für Sie, Ihre Familie und Ihre Haustiere entwickeln. Hierbei kann auch an eine Pferdehaltung gedacht werden. Aber auch die Schaffung von mehreren Wohneinheiten, die Kombination von Wohnen und Arbeiten (Büronutzung) oder die Einrichtung einer Gaststätte im Stallbereich ist ggf. denkbar.

Was immer Sie anstreben, eine denkmalgerechte Sanierung des Wohnstallhauses und des Stallgebäudes ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei ist die gesamte historisch bedeutende Bausubstanz und Ausstattung im Inneren und Äußeren der beiden Gebäude zu erhalten. Ein Instandsetzungskonzept für das Wohnstallhaus liegt vor. Ein Aufmaß, ein Tragwerksbericht inkl. Vorbemessung und Positionsplan, ein Kurzbericht zur Bauphysik, eine Schadenskartierung von Dachwerk und Fassaden, eine Kostenprognose sowie eine bauhistorische Untersuchung wurden hierzu bereits erstellt.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hat 2018 begonnen. Hierbei wurde eine Notsicherung des Daches (Dacheinhausung) vorgenommen. Auch statische Maßnahmen an der Nordfassade sowie Abstützungs- und Sicherungsmaßnahmen im Gewölbebereich wurden durchgeführt. Diese Maßnahmen gilt es nun in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden zum Abschluss zu bringen.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Anwesen auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch die Durchführung von denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist denkbar.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des denkmalgeschützten Wohnstallhauses und des Stallgebäudes dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Diese historische Hofanlage wartet in Wendsdorf, auf halbem Wege zwischen Nürnberg und Ansbach auf Sie. Rund 90 Einwohner fühlen sich in dem kleinen Ortsteil der Gemeinde Großhabersdorf am Südhang des Flinerlesberges zu Hause. Sie genießen die ländliche Idylle Ihres Heimatortes und schätzen zugleich die ausgezeichnete Infrastruktur der Metropolregion Nürnberg. Wer den Traum vom Landleben in Großstadtnähe für sich und seine Familie verwirklichen möchte, der ist in Wendsdorf genau richtig!

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens finden Sie im nur 5 km entfernten Großhabersdorf. Dort treffen Sie auf zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie einen Supermarkt, Bäckereien, eine Metzgerei oder eine Apotheke. Dazu laden die örtlichen Gasthäuser mit regionalen, griechischen und italienischen Spezialitäten zur Einkehr ein. Ihre Kinder können die Kindertagesstätten sowie die Grundschule in Großhabersdorf besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Heilsbronn, Fürth, Nürnberg oder Ansbach offen. Zudem ist auch für eine gute ärztliche Versorgung durch Allgemeinmediziner, Zahn- und Tierärzte gesorgt.

Erholung, Entspannung und Freizeitspaß kommen an Ihrem neuen Wohnort und seiner näheren Umgebung nicht zu kurz. Das größte Naturbad der Region ist am Ortsrand von Großhabersdorf zu finden und auch ein Kino, ein Motorsportgelände sowie ein Skihang mit Liftanlage tragen zum Freizeitvergnügen bei. Zudem rufen zahlreiche Vereine in der Umgebung dazu auf, sportlich, kulturell oder sozial aktiv zu werden. Die typisch fränkische Geselligkeit kommt dabei natürlich nicht zu kurz.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von Großhabersdorf (ca. 5 km) und bereits in 10 Minuten kommen Sie in Heilsbronn (ca. 7 km) oder Roßtal (ca. 7 km) an. Von Schwabach (ca. 20 km) sind Sie nur ca. 20 Minuten entfernt und auch die Städte Nürnberg (ca. 24 km), Fürth (ca. 22 km), und Ansbach (ca. 24 km) erreichen Sie in etwa einer halben Stunde.

Dazu ist Wendsdorf gut an den ÖPNV des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (Bus 719) angebunden. Vom Bahnhof in Heilsbronn haben Sie Anschluss an die S-Bahnlinie S 4, die Sie in 14 Minuten nach Ansbach und in 25 Minuten in die Nürnberger Innenstadt bringt.



© (BLfD) Attraktives Wohnstallhaus mit Wohnbereich, Stallteil und Scheune



© (BLfD) Mächtiger Satteldachbau des frühen 19. Jahrhunderts



© (U. Böckl) Bauernhaus mit malerischem Zierfachwerk



© (U. Böckl) Wohnstallhaus mit Fachwerkobergeschoss



© (U. Böckl) Beginnende Sanierung des Wohnstallhauses



© (U. Böckl) Bauernhaus mit Notsicherung des Daches (Einhausung)



© (U. Böckl) Sanierungsarbeiten am Wohnstallhaus



© (U. Böckl) Komplette Einhausung des Daches



© (U. Böckl) Historischer Eingangsbereich



© (U. Böckl) Großzügiger Wohnraum (ehem. Stube) im EG



© (U. Böckl) Rückwärtiger Wohnraum im EG



© (U. Böckl) Natursteinsäule im Stall



© (U. Böckl) Stall mit bemerkenswertem Kappengewölbe



© (U. Böckl) Beachtlicher Stall mit atemberaubender Atmosphäre



© (U. Böckl) Flur im OG



© (U. Böckl) Wohnraum im OG



© (U. Böckl) Wohnraum im OG mit speziellem Ambiente



© (U. Böckl) Wohnraum mit Sichtfachwerk im OG



© (U. Böckl) Sanierungsbedürftiger Wohnraum im OG



© (U. Böckl) Flurbereich mit historischer Treppe ins DG



© (U. Böckl) Großzügiges, ggf. ausbaubares DG



© (U. Böckl) Scheunenanbau des Wohnstallhauses



© (U. Böckl) Beachtliche Nutzfläche in der Scheune



© (U. Böckl) Denkmalgeschützter Schweinestall



© (U. Böckl) Erdgeschossiger Massivbau aus der Zeit um 1830



© (U. Böckl) Großzügige Streuobstwiese



© (U. Böckl) Große Wiesenfläche, geeignet zur Tierhaltung