BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Exposé der Denkmal-Börse

Ehem. Schmiede

91241 Kirchensittenbach

Kaufpreis: auf Anfrage

Foto: Gemeinde Kirchensittenbach

Ansprechpartner:
Andreas Funk
Gemeinde Kirchensittenbach

Tel.: 09151 - 86 40 12
:Mail: a.funk@kirchensittenbach.de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

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.

Foto: Gemeinde Kirchensittenbach

Der Geschichte auf der Spur -

In einer Schmiede, in der das Eisen noch heiß ist!

Fotos: Gemeinde Kirchensittenbach

Wohnfläche: ca. 148,07 m²

Grundstücksfläche: ca. 675 m²

Baujahr: 1616 (Handwerkerhaus), 1707 (Scheune)

Alte Dorfschmiede mit Original-Schmiedeausstattung und Fachwerkscheune

Sie wollen der Schmied Ihres eigenen Glücks werden? Warum nicht in einem Schmiedeanwesen, das Sie direkt in die Vergangenheit führt? Auf einer kleinen Hofanlage aus der Barockzeit mit altem Handwerkerhaus und benachbarter Scheune? Solch eine denkmalgeschützte Rarität finden Sie in Kirchensittenbach, nahe Nürnberg, in der Hersbrucker Schweiz. Das ursprüngliche Wohnhaus mit authentischer Schmiede samt Original-Ausstattung ist im Jahr 1616 entstanden. Sein unverwechselbares Erscheinungsbild ist dem mächtigen Zwerchhaus des 19. Jahrhunderts, der Frackdachkonstruktion am südseitigen Giebel sowie seinem malerischen Fachwerk geschuldet. Gleich neben dem Wohnhaus bietet dazu eine teils verputzte Fachwerkscheune aus dem Jahr 1707 zusätzliche Platzreserven. Nun liegt es an Ihnen, Altes zu bewahren und zugleich den Sprung in die Zukunft zu wagen. Haben Sie den Mut dazu?

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Das Baudenkmal

Wohnhaus mit Schmiede

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Nicht unterkellert / Gewölbekeller im EG

2 Etagen

5 Zimmer

Dachboden

Bad mit Dusche / Wanne, Bad / WC getrennt

Einbauküche

Holzfenster

Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden

Scheune

Garage

Garten

Frei

‘‘

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig
	Haustyp: Massivhaus mit Fachwerkteilen
	Energieträger: Holz
	Ofenheizung
Förderung	Denkmalschutz-AfA
	Kapitalanlage
Käuferprovision	Provisionsfrei

Traditionelles Handwerkerhaus der Barockzeit

Den Mittelpunkt der kleinen Hofanlage bildet ein historisches Wohnhaus mit Schmiede, dessen Geschichte bis ins Jahr 1616 zurückreicht. Dieses präsentiert sich als eingeschossiger, verputzter Massivbau mit steilem Satteldach und malerischem Fachwerkgiebel. Sein heutiges Erscheinungsbild erhielt es in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts durch den Anbau eines beachtlichen Zwerchhauses an der südlichen Traufseite. Zugleich wurde der zur Ortsmitte ausgebildete Giebel mit einem Frackdach versehen. Von dieser Giebelseite – durch zwei schmale, parallel liegende Hauseingänge – ist das Gebäude auch zugänglich. Der linke Eingang bringt Sie in den Wohnteil, während der Rechte direkt in die Schmiede führt.

Vom linken Eingang gelangen Sie über den traditionellen Flez, der die ganze Tiefe des Hauses einnimmt, zu den historischen Wohnräumen. Zur Linken treffen Sie auf die ehemalige Stube mit ihrer bauzeitlichen, farbig gefassten Bohlen-Balken-Decke. Dieser schließt sich eine geräumige Wohnküche an. Im hinteren Gebäudebereich folgen ein Badezimmer, ein separates WC sowie eine Waschküche.

Durch den rechten Eingang kommen Sie in die nach wie vor funktionsfähige Schmiede mit bauzeitlicher Bohlen-Balken-Decke, Esse und einer Vielzahl an historischen Schmiedewerkzeugen. Im hinteren Teil folgt ein als oberirdischer Keller genutzter Raum mit aus Bruchsteinmauerwerk gemauertem Tonnengewölbe. Direkt vor der Schmiede befindet sich zudem noch die Beschlagbrücke – ein überdachter Holzständerbau mit Bohlenboden –, der zum Beschlagen der Pferde diente.

Eine steile Holzstiege mit Einschubbrettern führt Sie weiter ins Obergeschoss, in dem sich der gesamte Bestand an historischen Türen erhalten hat. Von einem zentralen Vorraum mit historischem Bretterboden gelangen Sie zu den durch Fachwerkwände abgetrennten Zimmern im Südgiebel. An ein großzügiges Schlafzimmer schließen sich dabei zwei kleinere Räume an. Ein weiteres Zimmer folgt im Zwerchhaus sowie ein Wohnraum und ein Speicher im rückwärtigen Dachbereich, von dem aus auch der Spitzboden erreicht wird.

Teils verputzte Fachwerkscheune des frühen 18. Jahrhunderts

Neben dem Wohnstallhaus mit Schmiede gehört eine ebenfalls denkmalgeschützte Scheune zur Hofanlage.

Hierbei handelt es sich um einen zum Teil verputzten Fachwerkbau mit qualitätvollem Fachwerkgiebel und steilem Satteldach. Diese stammt aus dem Jahr 1707 und wird von ihrer südlichen Giebelseite aus erschlossen. Im Inneren geben die hölzerne Stützkonstruktion, die hölzernen Trennwände, das Dachtragwerk und der liegende Stuhl noch heute Aufschluss darüber, wie das Leben zur Bauzeit der Hofanlage aussah.

Per Sanierung zu neuem Wohnglück

Im Grundbuch aus dem Jahr 1833 wird Ihr zukünftiges Zuhause als „Schmiedgut mit Wohnhaus, Stadel, Backofen, Beschlagbrücke, Hof“ beschrieben. Mit Ausnahme des Backofens ist das Schmiedeanwesen bis heute in dem beschriebenen Umfang erhaltenen. Es befand sich bereits damals im Besitz der Familie, die es bis vor kurzem Ihr Eigentum nannte. Bis heute erzählt das kleine Anwesen von früheren Tagen. Dabei scheint die Zeit manchmal stehen geblieben zu sein. Manchmal ist auch zeitgemäßer Wohnkomfort – wie in Küche und Bad – bereits eingezogen. Nun ist es jedoch soweit, Altes weiter zu schätzen und zugleich die Türen für Neues zu öffnen.

Mit der denkmalgerechten Sanierung des Handwerkerhauses und seiner Scheune beginnt für das Anwesen ein neues Leben. Hierfür ist ein denkmalkundiger Architekt mit einer Voruntersuchung zu beauftragen. Diese kann ggf. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden und sollte u. a. ein verformungsgerechtes Aufmaß, eine Schadenskartierung sowie ein Maßnahmenkonzept enthalten.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht oder erneuert werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) kann gedacht werden.

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

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. Dazu stehen ggf. Mittel im Rahmen der Dorferneuerung zur Verfügung.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie im Zentrum von Kirchensittenbach, der landschaftlich reizvoll gelegenen Gemeinde in der Franken Alb. An die 2.200 Einwohner leben in Kirchensittenbach und ihren 21 Ortsteilen nahe Nürnberg. Dort geben traditionelle Hopfenhäuser Zeugnis vom früher regen Hopfenanbau in der Hersbrucker Schweiz. Heute ist die traumhaft schöne Gegend ein Garant für ein idyllisches Landleben in unmittelbarer Nähe zu den fränkischen Zentren.

Alles was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie an Ihrem neuen Heimatort. In Kirchensittenbach stehen Ihnen ein 24/7 geöffnetes Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei mit Café sowie ein Gasthaus offen. Weitere Einkäufe lassen sich bestens im nahegelegenen Hersbruck, Schnaittach oder Plech erledigen. Ihre Kinder können den Kindergarten sowie die Grundschule im Ort besuchen. Weiterführende Schulen sind u. a. in Hersbruck anzutreffen. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch eine hausärztliche Praxis gegeben sowie durch weitere medizinische Einrichtungen in der näheren Umgebung.

Kirchensittenbach ist genau der richtige Ort, um Erholung und Entspannung vom Alltag zu finden. Das wissen nicht nur die Kirchensittenbacher. Die Gemeinde ist ganzjährig das Ziel Erholungssuchender: Während der Sommerzeit für Ausflügler, Wanderer und Mountainbiker und im Winter für Skifahrer und Langläufer. Auch Kulturfreunde kommen in Ihrer neuen Heimat auf ihre Kosten. Das kulturelle Angebot reicht von der traditionellen Kirchweih (Kirwa) und den dörflichen Festen über Musikveranstaltungen bis zu Vernissagen und Ausstellungen. Besonders sehenswert sind die 634 m hoch gelegene Burg Hohenstein und das Tetzel-Schloss an Ihrem neuen Wohnort.

Eine gute Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur A3 und A9 selbstverständlich. Nur 8 Minuten trennen Sie von Hersbruck (ca. 7 km) und in etwas mehr als einer halben Fahrstunde erreichen Sie Erlangen (ca. 49 km). Für den Weg nach Nürnberg (ca. 41 km) müssen Sie nur 40 Fahrminuten einplanen.

Auch eine großartige Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet. Kirchensittenbach gehört dem Verkehrsverbund Nürnberg an. Es bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Hersbruck, von wo Sie mehrmals stündlich mit S-Bahn, RB und RE die Stadt Nürnberg in rund einer halben Stunde erreichen.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Denkmalimpressionen

Fotos: Gemeinde Kirchensittenbach

2

BAYERISCHES
LANDESAMT
FÜR DENKMAL
PFLEGE