



Exposé

Villa

91224 Pommelsbrunn - Hohenstadt

Kaufpreis (Villa): ca. 1.240.000 €

Kaufpreis (gesamt): ca. 1.620.000 €



© Frank Knabe

Ansprechpartner:
Sylvia und Frank Knabe
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0151 - 53 57 21 76
E-Mail: mail@kb-knabe.de

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

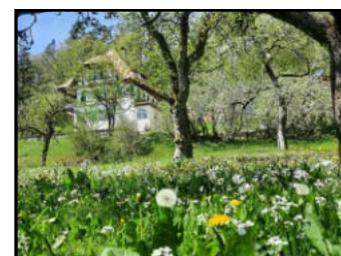
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

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.



© (F. Knabe) Atemberaubende Villa mit vielseitig nutzbarem Nebengebäude und reizvollem Parkgrundstück

Denkmalprämiertes Baujuwel im Pegnitztal - Diese zauberhafte Villa macht exquisite Wohnträume wahr!



© F. Knabe

Wohnfläche: ca. 212 m²

Grundstücksfläche: ca. 4.500 m²

Baujahr: um 1912

Traumhaft schöne, denkmalprämierte Kaufmannsvilla mit reizvollem Villengarten im Pegnitztal

Bereits vor mehr als 100 Jahren zog es die Nürnberger Elite ins Pegnitztal. Sie suchte nach Ruhe und Entspannung in der malerischen Landschaft der Hersbrucker Schweiz. Dabei entstanden herrschaftliche Landsitze, die den Betrachter noch heute ins Staunen versetzen. Eine dieser eindrucksvollen Villen kann von Ihnen in Hohenstadt, bei Pommelsbrunn, nahe Hersbruck erworben werden. Um 1912 wurde das architektonisch ansprechende Baudenkmal im Auftrag des Kaufmanns Heinrich Becker errichtet und erlaubt dank seiner umfangreichen historischen Ausstattung eine Reise in die Vergangenheit. Zugleich ist seine denkmalgerechte Sanierung ein Garant für modernsten Wohnkomfort in exquisiten, historischen Räumen. Ein ansprechender Villengarten mit attraktiven Nebengebäuden unterstreicht die überwältigende Erscheinung dieses historischen Landsitzes. Wenn diese bezaubernde Villa in Zukunft Ihr Leben bereichern soll, freuen sich die Eigentümer des Anwesens, Sie in ihrem Zuhause zu begrüßen!

Das Baudenkmal

Villa

Zustand: Altbau, saniert, gepflegt, gehoben

3 Etagen

9 Zimmer

Voll unterkellert

Kellerdeckendämmung

Einbauküche aus Vollholz, ausgestattet mit Bosch-Siemens-Geräten inkl. Gaskochfeld

Bad mit Dusche (bodentief), Wanne und WC; Bad mit Dusche (bodentief), 2 separate WCs

Dachgeschoss teilweise ausgebaut

Sauna im DG

Dach mit moderner Zwischensparrendämmung inkl. Innendämmung der Außenwände sowie Deckendämmung im Anbau (Esszimmer) und Neueindeckung aller Dächer in 2019

Sanierte Sprossenfenster mit isolierverglasten Scheiben

Originalgetreu ergänzte Holzdielen-, Fliesenboden

Elektrik und Leitungen inkl. Heizungs- und Wasserrohre

2015 erneuert

Erneuerter Gipsputz und Silikatfarbe im Inneren

LAN-Kabel in allen Stockwerken

Wasserentkalkungsanlage von Grünbeck (2019)

Balkon

Denkmalgeschützter, parkähnlicher Villengarten
Bauerngarten mit Hochbeeten
Eigener Brunnen mit Hauswasserwerk und Technik zur
Gartenbewässerung
Automatische Torschließanlage per Funk inkl.
Auffahrtsbeleuchtung
Carport mit Wirtschaftsraum als Werkstatt (2019)
Solarmodule zur Warmwassererzeugung
Holzplatz
Denkmalgeschützte Garage mit Werkstattgrube
Frei werdend
Fernblick

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig
Haustyp: Massivhaus
Wasserführender Kaminofen mit 14,9 kW von 2014 inkl.
Pufferspeicher 1000 l und Ölheizung (Vaillant) als Backup
inkl. Edelstahlkamin
Strom über eigene PV-Anlage

Förderung

Denkmalschutz-Afa
Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Das Nebengebäude

Nicht denkmalgeschütztes Holzhaus

Niedrigenergiehaus

Energieausweis mit besten Werten liegt vor

Grundfläche: ca. 130 m²

Baujahr: 2015 / Erweiterung um 30 m² 2020

Wohnbereich / Yogaraum

Schlafzimmer / Büro-Aufenthaltsraum

Küchenbereich / Umkleidebereich

Barrierefreies Duschbad mit Solnhofer Platten

Wärmepumpe (Vissmann) inkl. Heizungspufferspeicher sowie

Warmwasserpufferspeicher

12 kW PV-Anlage mit 10 kW Stromspeicher zur

Stromerzeugung für die Villa samt Nebengebäude

Holzterrasse

Möglichkeit der zukünftigen Vermietung der Yogaschule

an einen versierten Yogalehrer: Zu erzielende Kaltmiete

1.800 € pro Monat

Historische Spurensuche

Tauchen Sie ein in die Geschichte Ihres zukünftigen Zuhauses und seiner malerischen Umgebung!

Bereits im 16. Jahrhundert wurde das Nürnberger Land östlich der Reichsstadt zur bevorzugten Gegend des Nürnberger Patriziats. Die städtische Bevölkerung zog es zunehmend in die malerische Landschaft des Pegnitztals und der Hersbrucker Schweiz. Davon erzählen noch heute zahlreiche Herrensitze aus dieser Zeit. Mit dem Aufkommen der Eisenbahn und der Möglichkeit ab 1859 mit dem Zug bis Hersbruck zu fahren, wurde die Gegend zunehmend von den breiten Bevölkerungsschichten entdeckt. Im Jahr 1877 erhielt Hohenstadt seinen Eisenbahnanschluss und das ehemals kleine Pfarrdorf entwickelte sich zum beliebten Ausflugsziel der Nürnberger Großstädter.

Unter den Tagesausflüglern befanden sich zunehmend auch wohlhabende Nürnberger Bürger, die sich hier ein Sommerhaus als Zweitwohnsitz bauten. Dazu zählte auch der Nürnberger Kaufmann Heinrich Becker, dessen Geschäft in prominenter Lage in der Nürnberger Karolinenstraße zu finden war. Er errichtete 1912 die beeindruckende Villa in reizvoller Lage zwischen dem Bahnhof und dem Dorf. Die Bauausführung lag damals in den Händen des Baugeschäfts Johann Georg Goll & Söhne.

Hinreißende Villa des frühen 20. Jahrhunderts

Erhaben am Waldrand zeigt sich die denkmalgeschützte und denkmalprämierte Villa auf einem über 3.900 m² großen, ebenfalls denkmalgeschützten Parkgrundstück. Über eine ansprechende Auffahrt mit über 100 Jahre altem Spalierobst erreicht man die in südöstlicher Lage ausgerichtete Villa.

Diese im Stil des Historismus errichtete Familienresidenz ist ein wahres Kunstwerk. Sie präsentiert sich als zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit steilem, vorspringendem Pyramidendach und Schleppegauben. Seine zum Fluss ausgerichtete Ostseite besticht durch ihren mittig angebrachten Fachwerk-Zwerggiebel, der mit abgewalmtem Satteldach und markantem Eulenloch wirkungsvolle Akzente setzt. Ebenfalls an der Ostseite ist ein erdgeschossiger, zweiachsiger Rechteckanbau mit flachem Walmdach und profiliertem Traufgesims zu finden, der die herrschaftliche Erscheinung der Villa unterstreicht. Zugänglich ist diese über eine abgewinkelte Freitreppe mit gemauertem Geländer von ihrer Südseite, welche zudem ein großer mit Balustergeländer geschützter Holzbalkon ziert. Einen weiteren Zugang bietet ein kleiner Anbau an der Nordseite des Gebäudes.

Die Faszination der äußeren Erscheinung setzt sich im Inneren des gehobenen Wohngebäudes fort. In ihm hat sich die bauzeitliche Raumaufteilung bis heute nahezu vollständig erhalten. Vom südlichen Eingang erreichen Sie eine kleine Vorhalle mit Kappengewölbe, von der aus sämtliche Räume erschlossen werden. Sie treffen auf ein großes Wohnzimmer mit angrenzender Loggia, dem sich die Küche, eine Speisekammer sowie ein WC anschließen. Auch der mehrere Kellerräume umfassende Keller ist vom Erdgeschoss zu erreichen. Eine angewinkelte Holzterrasse mit Ornamentgeländer und aufwändig gestaltetem Geländeranfänger führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort warten weitere Wohnräume – darunter drei Schlafzimmer – auf Sie. Zusätzliche Räume – wie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie eine Sauna – sind im teilweise ausgebauten Dachgeschoss zu finden.

Welchen Raum Sie auch betreten, die umfänglich erhaltene Ausstattung lässt Sie den Glanz früherer Zeiten erleben. Hierzu tragen vor allem die historischen Türen – u. a. die Haustür sowie sämtliche Zimmertüren samt Türstöcken – bei. Der historische Charme wird zudem durch den kompletten Bestand an sprossierten Holzfenstern, zeitgemäßen Treppen, Dielen- und Fliesenböden sowie dem bauzeitlichen Dachtragwerk hervorgehoben.

Die malerische Villa wurde von seinen Eigentümern in den letzten Jahren denkmalgerecht saniert. Dabei wurde der gesamte Innenausbau erhalten sowie historische Fenster restauriert und mit zusätzlichen doppelt verglasten Maßanfertigungen ergänzt. Auch eine Erneuerung der Stromleitungen, Heizungs- und Wasserrohre fand statt ebenso wie eine Kernsanierung. Das Dach erlebte 2019 eine energetische Sanierung mit baubiologisch besten Materialien und wurde um ein großzügiges Bad mit Wanne und Dusche erweitert. Zusammen mit der Sauna im Dachgeschoss entstand eine ideale Wellness-Oase.

Der Blick in die Natur in alle Richtungen, große Fenster, hohe Decken, Holzböden, Gipsputz und Silikatfarben schaffen ein unvergleichliches Wohnklima. Beheizt wird das Wohngebäude mit Holz über einen wasserführenden 15 kW Holzofen mit 1.000 l Pufferspeicher sowie eine Ölheizung. Warmes Wasser bereitet im Sommer eine Solaranlage.

Denkmalgeschützter Villengarten mit historischem Garagenbau

Der vor über 100 Jahren angelegte Garten bietet ein Blumenmeer, Ziersträucher und Bäume, die Bewohner wie Besucher gleichermaßen verzaubern. Wie zu seiner Entstehungszeit ist die Gartenfläche durch malerische Treppen und bauzeitlich eingefasste Wege geprägt. Von den ersten Krokussen, Winterlingen und Blausternen Anfang Februar bis hin zu den letzten Herbstastern im November gibt es dort das ganze Jahr über etwas Besonderes zu entdecken. Zehn zum Teil historische Apfelsorten haben vor über 100 Jahren ihren Platz auf der großen Wiese gefunden und bringen heute noch den leckersten säurearmen Apfelsaft, den man sich vorstellen kann. Dazu gesellen sich Kirschen und Marillen, Quitte, Mispel, ein Maulbeerbaum und diverse Beerensträucher.

Clever geplant und angelegt ist der Garten mittlerweile recht pflegeleicht von der automatischen Bewässerung bis hin zu den mehrjährigen Pflanzen. Wer im Garten sein eigenes Gemüse anbauen möchte, der findet mehrere Hochbeete und kann gleich loslegen.

Ein moderner Carport mit anschließbarem Wirtschaftsraum dient heute zur Unterbringung der Fahrzeuge. Dies tat vormals ein kleiner, ebenfalls denkmalgeschützter Garagenbau, der seit etwa 1912 in der Auffahrt zur Villa, unweit des Eingangstores zum Villengarten zu finden ist. Der verputzte Satteldachbau ist für ein Fahrzeug angelegt und erinnert mit seinem zweiflügeligen Garagentor an der Giebelseite an die beginnende Motorisierung in der Zeit vor dem 1. Weltkrieg. Im Inneren ist eine mit Holzbohlen abgedeckte Werkstattgrube anzutreffen, die auf Wunsch zur Einrichtung einer Werkstatt animiert. Zugleich besitzt das kleine Gebäude auch das Potenzial für eine weitergehende Sanierung bis hin zum Umbau in ein kleines Gästehaus.

Modernes Ateliergebäude direkt bei der Villa

In unmittelbarer Nähe zur historischen Villa befindet sich ein 2015 erbautes Holzhaus mit ca. 130 m² Wohn-/ Nutzfläche. In diesem wird seit fast zehn Jahren eine Yogaschule betrieben. Zu den Kursen kommen Jung und Alt aus dem Ort und der Umgebung. Sie haben dadurch die Möglichkeit, selbst Yoga zu praktizieren oder mit den netten Schülern im Garten ins Gespräch zu kommen, wenn Sie dies wünschen. Der Betrieb der Yogaschule ist angenehm ruhig, leise und findet nur zu den Kurszeiten statt. Fahrzeuge parken am oberen Rand des Grundstücks auf eigenen Parkplätzen. Das Ateliergebäude kann sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt erworben werden.

In dem in Holzbauweise errichteten Gebäude vermitteln die großen bodentiefen, dreifach verglasten Fenster das Gefühl mitten in der Natur zu sein. Eine Holzterrasse – von außen oder durch eine große Schiebetür zu erreichen – schließt harmonisch an der Seite an. Als Niedrigenergiehaus konzipiert, ist das Gebäude für verschiedene Nutzungen geeignet. Alle Leitungen z. B. für die Einrichtung einer Küche sind vorhanden und auch ein Badezimmer mit Solnhofener Platten ist in dem Gebäude zu finden. Eine 8 kW Wärmepumpe inkl. 12 kW Photovoltaikanlage mit 10 kW Stromspeicher sowie Warmwasserboiler sorgt für eine unabhängige Energieversorgung.

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.

Lagebeschreibung

Diese herrliche Villa wartet im Pegnitztal, in der malerischen Landschaft der Hersbrucker Schweiz auf Sie. In Hohenstadt, nahe Pommelsbrunn, nur einen Katzensprung von Hersbruck entfernt, ist sie zu finden. Markante Felsformationen, romantische Täler und die ansprechende Flusslandschaft entlang der Pegnitz prägen diesen idyllischen Landstrich östlich von Nürnberg. Wer die Schönheit Frankens an jedem Tag erleben möchte, ohne auf die Nähe der fränkischen Zentren zu verzichten, ist in Hohenstadt genau am richtigen Ort.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, ist fußläufig auf kurzem Wege von Ihrem neuen Zuhause zu erreichen. Das am südlichen Ortsrand der rund 1.500 Einwohner zählenden Ortschaft gelegene PEZ – das örtliche Einkaufs- und Gesundheitszentrum – macht dies möglich. Über 40 Einrichtungen – von Fach- und Supermärkten, Gastronomiebetrieben bis zu medizinischen Einrichtungen und Arztpraxen – stehen Ihnen dort offen. Auch für eine gute Kinderbetreuung ist an Ihrem neuen Wohnort gesorgt. Ihre Kinder können die Kinderkrippe, den Kindergarten oder die Grundschule im wenige Minuten entfernten Pommelsbrunn besuchen. Alle weiterführenden Schulen sind im nahe gelegenen Hersbruck anzutreffen.

Vor allem Erholung, Entspannung und Entschleunigung vom Alltag werden an Ihrem neuen Wohnort großgeschrieben. Hierzu trägt u. a. die Yogaschule auf Ihrem zukünftigen Grundstück bei. Die reizvolle Landschaft entlang der Pegnitz lässt sich auf den Rad- und Wanderwegen rund um Hersbruck bestens erkunden. Im Anschluss können Sie im Bade- und Wellnessbereich der Hersbrucker Therme ausgiebig entspannen. Zusätzliche Sport-, Freizeit- und Kulturangebote hält die nahe gelegene Frankenmetropole Nürnberg für Sie bereit. Wenn Sie Ihre Freizeit dabei mit Gleichgesinnten teilen möchten, heißen Sie die zahlreichen Vereine in und um Hohenstadt herzlich willkommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen – dank der Nähe zur B 14 – in Hohenstadt garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von Pommelsbrunn (ca. 1,9 km) oder Happurg (ca. 3,5 km) und in nur 10 Minuten kommen Sie in Hersbruck (ca. 4,5 km) an. Die Städte Lauf a. d. Pegnitz (ca. 18 km) oder Sulzbach - Rosenberg (ca. 22 km) erreichen Sie in rund 20 Minuten und auch für den Weg nach Nürnberg (ca. 41 km), Erlangen (ca. 51 km) oder Fürth (ca. 56 km) müssen Sie nur etwa 45 Minuten einplanen.

Selbst an den ÖPNV ist Hohenstadt bestens angebunden. Hohenstadt verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Neuhaus(Pegnitz) – Nürnberg. Von Hersbruck - mit Parkplatz direkt am Hbf - gelangen Sie in 14 Minuten zum Hbf in Nürnberg.



© (F. Knabe) Zauberhafte Villa mit reizvollem Villengarten



© (F. Knabe) Hinreißendes Gebäude von ansprechender Architektur



© (F. Knabe) Herrliche Familienresidenz des frühen 20. Jahrhunderts



© (F. Knabe) Malerisches Landhaus mit reizendem Fachwerk-Zwerchgiebel



© (F. Knabe) Beeindruckender Balkon über dem Eingangsportal



© (F. Knabe) Hauptzugang zu Ihrem Zuhause



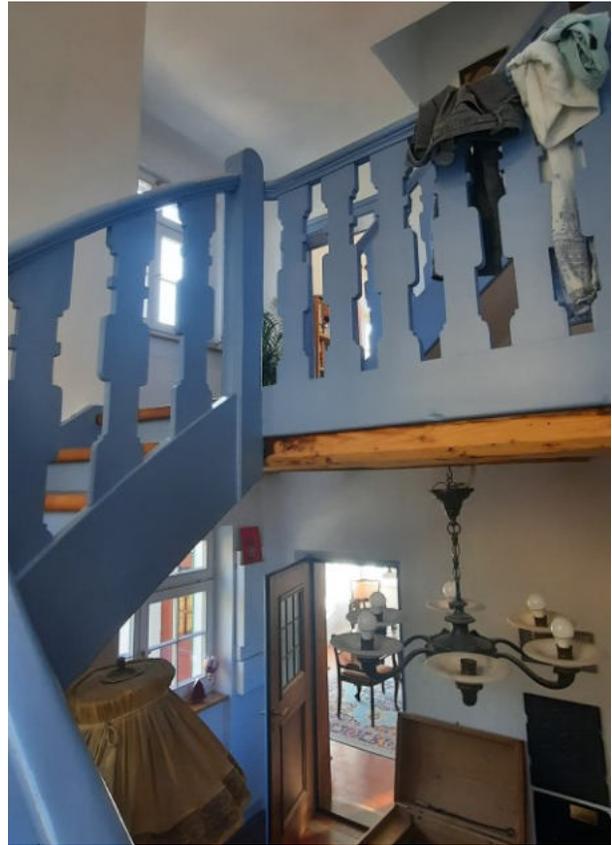
© (F. Knabe) Ansprechendes Fenster



© (F. Knabe) Eingang von der Nordseite



© (F. Knabe) Flurbereich im EG



© (F. Knabe) Treppe ins OG



© (F. Knabe) Treppenaufgang ins DG



© (F. Knabe) Stilvolles Esszimmer



© (F. Knabe) Ansprechendes Wohn- & Esszimmer im EG



© (F. Knabe) Gemütliches Wohnzimmer



© (F. Knabe) Blick in den Villengarten durch das malerische Segmentbogenfenster



© (F. Knabe) Reizvoller Fernblick vom Balkon



© (F. Knabe) Gemütliche Sitzecke in der Küche im EG



© (F. Knabe) Einbauküche aus Vollholz, ausgestattet mit Bosch-Siemens-Geräten inkl. Gaskochfeld



© (F. Knabe) Flurbereich im OG



© (F. Knabe) Kinder-/ Jugendzimmer im OG



© (F. Knabe) Jugendzimmer im OG



© (F. Knabe) Separates WC im OG



© (F. Knabe) Badezimmer und Flur im OG



© (F. Knabe) Arbeitszimmer im DG



© (F. Knabe) Einladende Wellness-Oase mit Wohlfühlbad



© (F. Knabe) Ansprechende Sauna im DG



© (F. Knabe) Vielseitig nutzbares Nebengebäude in Holzbauweise



© (F. Knabe) Großzügige Nutzfläche im Nebengebäude



© (F. Knabe) Auf dem Nebengebäude angebrachte PV-Anlage zur Stromversorgung des gesamten Anwesens



© (F. Knabe) Kleine, denkmalgeschützte Garage mit Werkstattgrube



© (F. Knabe) Äußerst attraktiver Villengarten



© (F. Knabe) Überwältigender Garten mit über 100jährigem Baumbestand



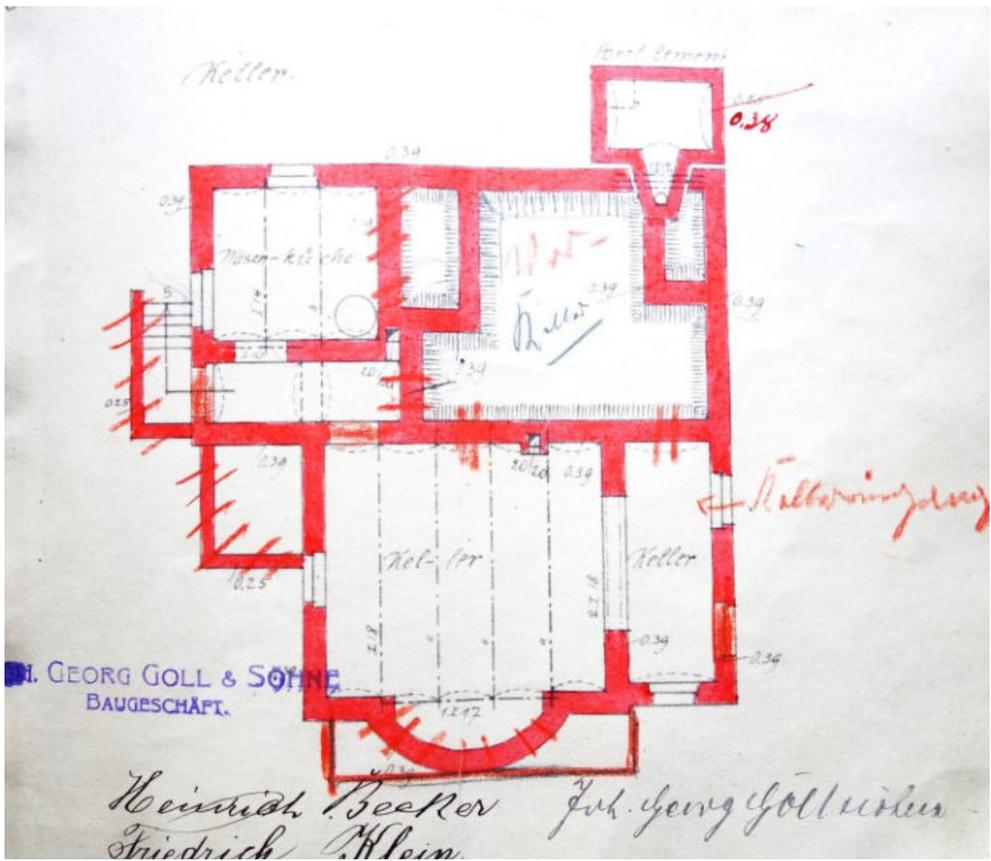
© (F. Knabe) Apfelblüte im Frühjahr 2024 auf Ihrem zukünftigen Grundstück



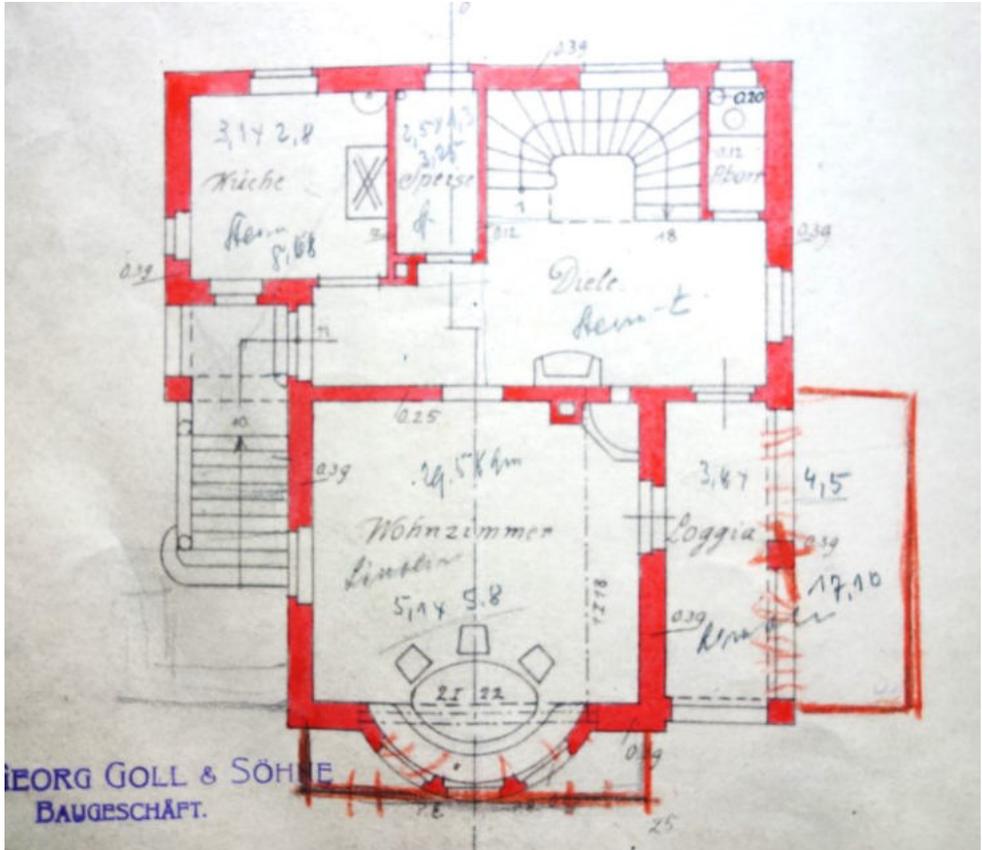
© (F. Knabe) Atemberaubendes Villenanwesen mit historischer Kaufmannsvilla, Villengarten und attraktivem Nebengebäude



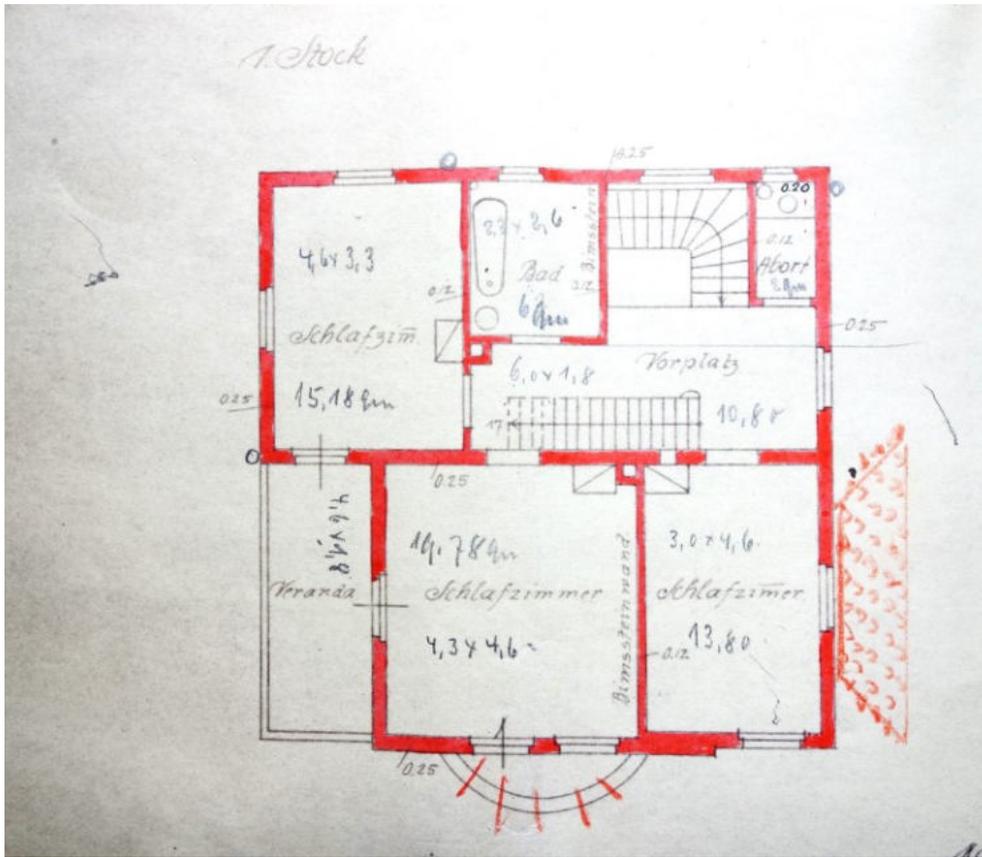
© (J. G. Goll & Söhne) Bauzeitliches Planmaterial



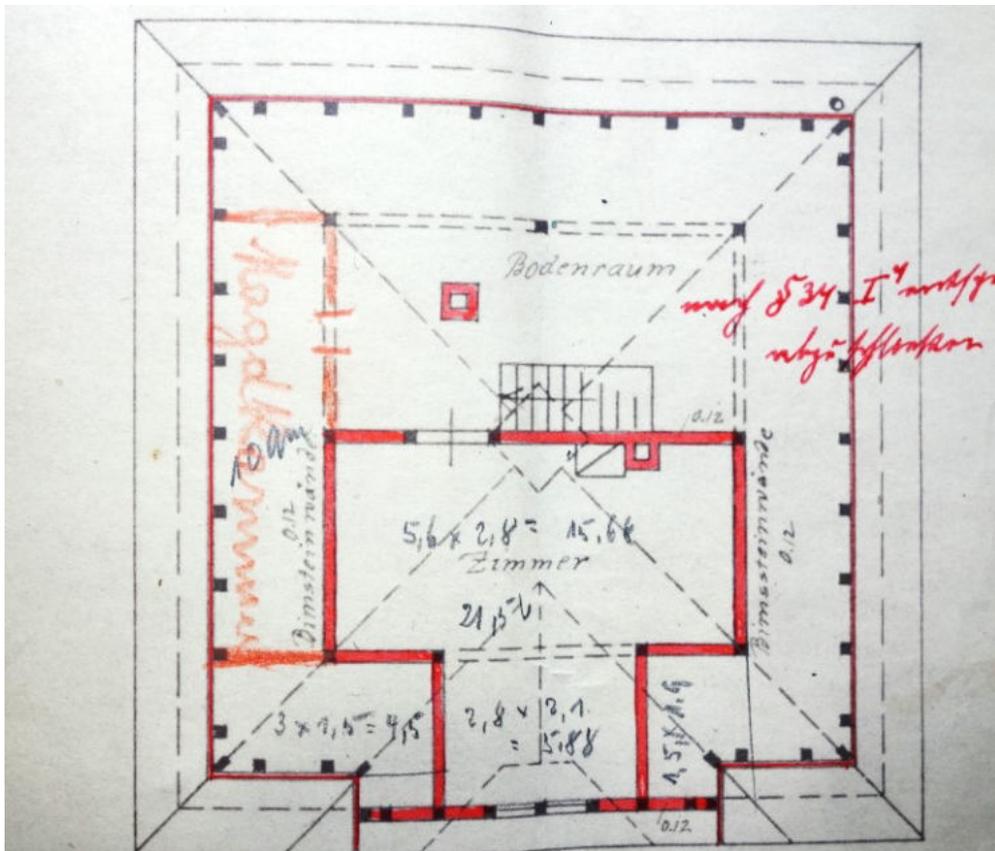
© (J. G. Goll & Söhne) Bauzeitlicher Grundriss Kellergeschoss



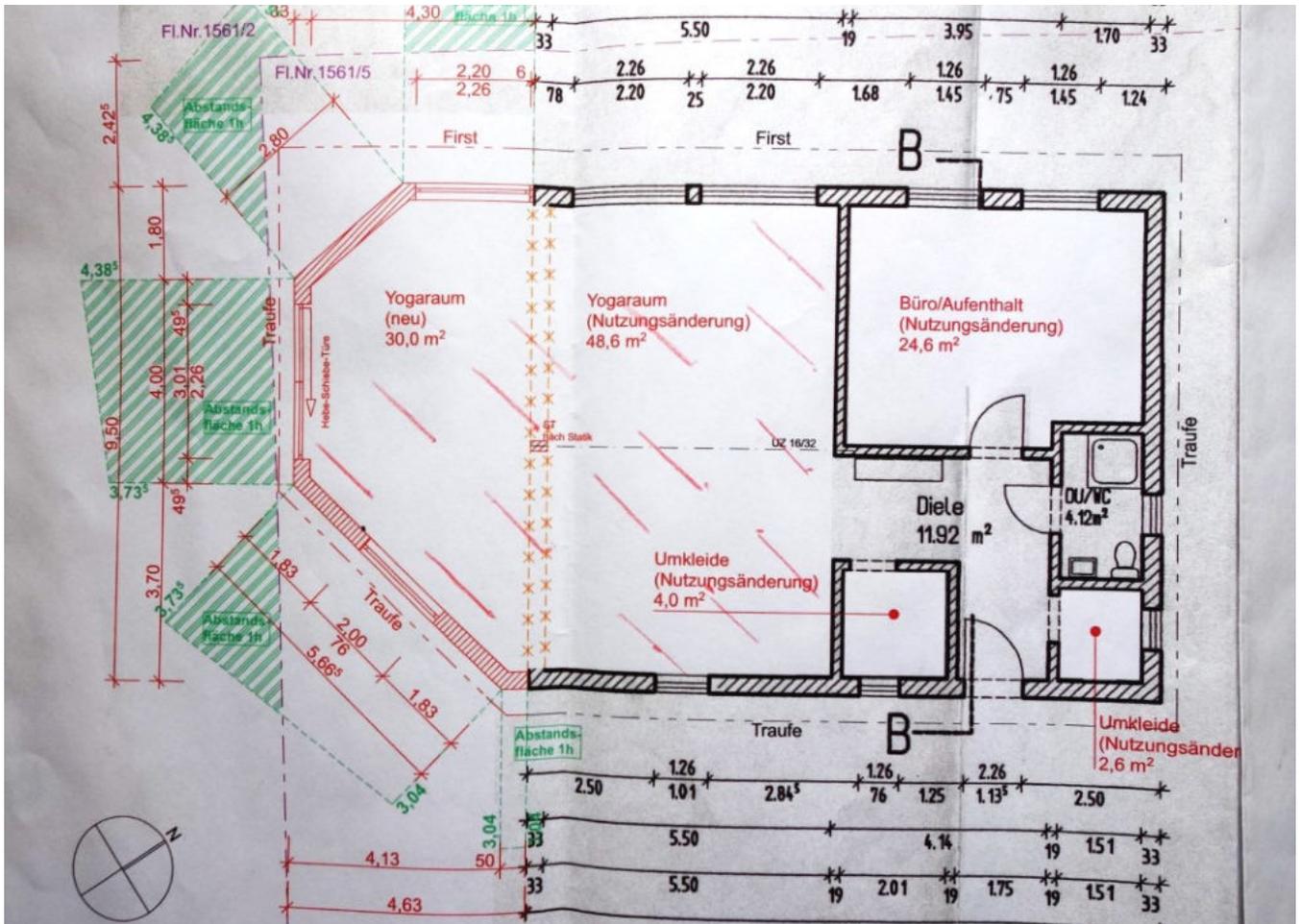
© (J. G. Goll & Söhne) Bauzeitlicher Grundriss Erdgeschoss



© (J. G. Goll & Söhne) Bauzeitlicher Grundriss Obergeschoss



© (J. G. Goll & Söhne) Bauzeitlicher Grundriss Dachgeschoss



Grundriss des Ateliergebäudes