



# Exposé

Scheune mit Fachwerkanbau  
91244 Reichenschwand - Leuzenberg

Kaufpreis: 190.000 €, VB



© G. Gronauer

Ansprechpartner:  
Gunar Gronauer  
Die Denkmalschutz Immobilie

Telefon: 09141 - 87 32 101  
E-Mail: [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.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.



© G. Gronauer

## Wohnen mal anders - In einer riesigen Steinscheune mit reizvollem Fachwerkanbau nahe Nürnberg!



© G. Gronauer

Wohnfläche (Scheune): ca. 417 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 666 m<sup>2</sup>

Wohnfläche (Anbau): ca. 153 m<sup>2</sup>

Baujahr: 18./19. Jahrhundert

### **Riesige Steinscheune mit Fachwerkanbau zur Wohnnutzung ausbaubar nahe Nürnberg**

Sich frei entfalten! Ohne räumliche Grenzen! Mit jeder Menge Platz und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten! Das bietet kein Haus, sondern nur eine Scheune. In Leuzenberg bei Reichenschwand im Nürnberger Land wartet solch ein seltenes Liebhaberstück auf Sie. Die denkmalgeschützte Steinscheune wurde Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet. Sie beeindruckt mit reizvollem Fachwerkanbau und ansprechendem Garten. Haben Sie die passende Nutzungsidee für dieses einmalige Anwesen?

<b>Die Baudenkmäler</b>	Massive Scheune mit Fachwerkanbau  Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig  Nicht unterkellert  Dachboden  Wasser-, Strom-, Kanalanschluss  Holzdielen, Steinboden  Wasserentnahme- und Ableitungsrecht für den Betrieb der im Anbau befindlichen Turbine  Garten
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig  Haustyp: Massivhaus, Fachwerkanbau
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa  Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	ja

## **Historisches Nutzgebäude mit besonderem Charme**

Die historische Scheune – ein nicht unterkellertes, eingeschossiger Massivbau mit Steilsatteldach und großen Scheunentoren an den Giebelseiten – wurde im Jahr 1843 vom ehemals reichsten Bauern des Ortes errichtet. Diese ergänzte er mit einem äußerst ansprechenden Fachwerkanbau mit Satteldach und Kniestock.

Die erdgeschossige Scheune bietet an die 417 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss und 2 Dachgeschosse. In enger Absprache mit den Denkmalbehörden können ohne Bindung an bestehende Grundrisse individuelle Räumlichkeiten entstehen.

Direkt an die Scheune grenzt ein kleiner, eingeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach und Kniestock an. Dieser ist ein Zeugnis exquisiter Zimmermannskunst aus Fachwerk mit Weidengeflecht und Kalkmörtel. Im Jahr 1893 ließ der ehemalige Eigentümer im Fachwerkanbau eine Turbine anbringen. Die bis heute in einem tiefen Mühlenschacht anzutreffende Kaplanturbine mit Transmissionsmechanik – geschützt von einem Stahlmantel – lieferte vormals den ersten Strom im Dorf.

Heute überzeugt der reizende Anbau – der sowohl von der Scheune, als auch von außen zugänglich ist – nicht allein durch seine äußere Erscheinung. Im Inneren erwartet Sie allein im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup>. An die 60 m<sup>2</sup> folgen im Dachgeschoss.

## **Kreativ gestaltbare Scheune für einzigartige Nutzungsideen**

Erfüllen Sie sich einen Lebenstraum! Die historische Scheune mit ihrem kleinen Fachwerkanbau hat das nötige Potenzial. Eine denkmalgerechte Umnutzung z. B. zu Wohnzwecken, als Büro, Werkstatt etc. ist in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden möglich.

Selbstverständlich darf es an modernem Wohnkomfort in Ihrem neuen Anwesen nicht fehlen. Storm-, Wasser- und Kanalanschlüsse sind vorhanden.

Im Rahmen einer denkmalgerechten Sanierung können energetische Maßnahmen durchgeführt und moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) angebracht werden. So können Sie die Vorteile eines Neubaus mit den besonderen Vorzügen dieses Baudenkmals verbinden. Dazu zählen nicht zuletzt die finanziellen Anreize in Form von Steuervorteilen und Fördermöglichkeiten.

## **Ansprechendes Grundstück**

Die alte Scheune liegt auf einem ca. 666 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Ihr individuell gestaltbarer Garten lässt Sie schon bald das Landleben von seinen schönsten Seiten erleben.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Scheune finden Sie in Leuzenberg, einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Reichenschwand im Nürnberger Land. Das kleine Dorf – zwischen Hersbruck und Lauf a. d. Pegnitz – liegt reizvoll in der herrlichen Mittelgebirgslandschaft der Hersbrucker Schweiz. Eingebettet im Talkessel der Weppach können Sie ländliche Idylle genießen, ohne auf die Vorzüge der nahegelegenen Städte der Metropolregion Nürnberg zu verzichten.

Alles was Sie zum täglichen Bedarf brauchen, finden Sie im nur 2 km entfernten Reichenschwand oder in der näheren Umgebung. Nur wenige Fahrminuten entfernt treffen Sie auf Kindergarten, Grundschule, Supermärkte, Gaststätten, Apotheken und eine gute medizinische Versorgung mit Allgemein-, Zahn- und Tierärzten.

Erholung und Entspannung vom Alltag finden Sie in der reizvollen Naturlandschaft rund um Leuzenberg. Ob Wanderungen entlang der Pegnitz oder eine romantische Radtour auf dem Fünf-Flüsse-Weg, hier können Sie die Seele baumeln lassen. Wer sozial, kulturell oder sportlich aktiv werden möchte, dem bieten das ca. 2.400 Einwohner zählende Reichenschwand und seine Nachbarorte vielfältige Möglichkeiten.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur eine Viertelstunde Fahrzeit trennen Sie von Hersbruck (ca. 7 km), Schnaittach (ca. 10 km) oder Lauf a. d. Pegnitz (ca. 10 km). Auch für den Weg nach Nürnberg (ca. 34 km) müssen Sie nur etwa eine halbe Fahrstunde einplanen.

Dazu haben Sie vom Bahnhof Reichenschwand (Bahnstrecke: Nürnberg - Neustadt a. d. Pegnitz) eine stündliche Anbindung an die Regionalbahn.

## **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.

## **Nutzung, Sanierung, Zuschüsse**

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:

[www.die-denkmalschutz-immobilie.de](http://www.die-denkmalschutz-immobilie.de) (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).



© (G. Gronauer) Mächtiger Steinstadel in reizvoller Lage



© (G. Gronauer) Großzügiger Massivbau mit kleinem Fachwerk-  
anbau



© (G. Gronauer) Attraktives Gebäudeduo nahe Nürnberg



© (G. Gronauer) Giebelseite des Fachwerkanbaus



© (G. Gronauer) Äußerst eindrucksvoller Eingangsbereich



© (G. Gronauer) Großzügige Nutzfläche im Erdgeschoss



© (G. Gronauer) Beachtliche Fläche im Dachbereich



© (G. Gronauer) Kreativ gestaltbarer Dachbereich



© (G. Gronauer) Vielseitig nutzbare Räumlichkeiten



© (G. Gronauer) Raum für Ihre Nutzungsideen



© (G. Gronauer) Viel Platz auf der 2. DG-Ebene



© (G. Gronauer) Historischer Spitzboden