



Exposé

Das
„Bäumlerhaus“

91180
Heideck

Kaufpreis:
79.000 €, VB



© Die Denkmalschutz Immobilie

Ansprechpartnerin:
Sandra Weckmar (Inh.)
Die Denkmalschutz Immobilie

Tel.: 09141 - 8732 101
E-Mail: 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.



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Das „Bäumlerhaus“ in Heideck

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Heideck sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das gesamte Anwesen (ein Einzeldenkmal im Ensemble) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG in Betracht.

Das „Bäumlerhaus“ in Heideck - Ein historisches Kleinod voll Geschichte und Potenzial!



© Die Denkmalschutz Immobilie

Wohn-/ Nutzfläche gesamt: ca. 510,20 m²

Haupthaus: ca. 204,40 m² - Zwischenbau: ca. 116,60 m² - Scheune: ca. 189,20 m²

Grundstücksfläche: ca. 453 m²

Baujahr: 1401, 1579

Attraktives Innenstadtanwesen im Herzen von Heideck

Sie suchen das Besondere? Ein Zuhause, das Geschichte und Zukunft aufs Beste miteinander verbinden kann? Eine kleine Hofanlage mit Bauernhaus, Stall und Scheune? Solch ein historisches Kleinod finden Sie im Herzen von Heideck, der reizenden Kleinstadt im Fränkischen Seenland. Das denkmalgeschützte Ackerbürgerhaus aus dem Jahr 1579 sehnt sich danach, in altem Glanz zu erstrahlen. Wollen Sie ihm dabei helfen?

Das Baudenkmal	Bürgerhaus, Verbindungsbau, Scheune Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig Teilweise unterkellert, Gewölbekeller Holzdielen, Steinboden Holzfenster, Sprossenfenster Dachboden Kleiner Innenhof Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Energieträger: Holz, Elektro Ofenheizung
Förderung	Denkmalschutz-Afa Sanierungs-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	ja

Historische Spurensuche

Das sog. „Bäumlerhaus“ steht an der Hauptstraße nahe des „Oberen Tors“, an der für Handel und Gewerbe früher so wichtigen Hauptverkehrsader der Stadt. Reisende auf der ehemaligen Heerstraße suchten in der Nähe des Tores Lagermöglichkeiten, Unterkunft und Verpflegung. In nächster Nähe des Anwesens befanden sich die wichtigsten Gebäude der Stadt.

Der ursprüngliche Baubestand stammt noch aus der Zeit der Herren von Heideck, die die Stadt vor 1288 anlegten. Aus dieser Zeit sind bei einer archäologischen Untersuchung in der Tordurchfahrt des „Bäumlerhauses“ Siedlungsspuren freigelegt worden. Die innere Aufteilung des ältesten Baubestandes und vor allem die ungewöhnlich großen Raumhöhen lassen auf eine ursprüngliche Nutzung als Handelshaus bzw. als Lager- und Kontorhaus für Durchreisende schließen.

Der letzte Vorgängerbau des heute zum Verkauf stehenden Anwesens stammt aus dem Jahr 1401. Ursprünglich dürfte es sich um ein eingeschossiges Gebäude gehandelt haben, das 1579 zum Wohn- und Geschäftshaus umgebaut wurde. Im 18. Jahrhundert erlebte der Bau eine Aufstockung und Veränderung des Daches, womit das damals repräsentative Bürgerhaus mit reichem Fachwerk seine heutige Form erhielt.

Seinen stadtbekannten Namen verdankt das Baudenkmal der Eigentümerfamilie Bäumler, die das Anwesen bis Anfang 2002 bewohnte.

Ansprechendes Ackerbürgeranwesen

Das auf einer langgestreckten Grundstücksparzelle an der Ecke zur Brauhausgasse angeordnete Ackerbürgeranwesen besteht aus einem zur Straße liegenden Wohn- und Geschäftshaus. Darauf folgt im rückwärtigen Bereich ein Verbindungsbau, der als Stall genutzt wurde. Eine großzügige Fachwerkscheune mit massiv gemauertem Erdgeschoss rundet die kleine Hofanlage ab.

Ortsbildprägendes Wohn- und Geschäftshaus

Das sog. „Bäumlerhaus“ präsentiert sich als zweigeschossiger Satteldachbau mit massivem Erdgeschoss aus Sandsteinmauerwerk und verputztem, vorkragendem Fachwerkobergeschoss sowie dreigeschossigem Giebel. Im Inneren eröffnet sich eine Wohnfläche von ca. 204 m², verteilt auf 12 Räume über 2 Etagen.

Seine Erschließung erfolgt über eine rundbogige Toreinfahrt, an die links der um 1950 eingebaute Bäckerladen mit Backstube sowie zusätzliche Nebenräume anschließen. Zur Rechten trifft man auf eine Kammer sowie den Treppenaufgang ins Obergeschoss. Dieser mündet in einen geräumigen Dielenraum, von dem aus die umlaufenden Wohnräume zu erreichen sind. Insgesamt 6 Zimmer unterschiedlicher Größe sowie eine Vorratskammer stehen zur Verfügung. Die Raumgrößen und die Geschosshöhen weisen auf den repräsentativen Charakter der Räumlichkeiten hin.

Besonders im Obergeschoss zeigen sich zahlreiche historische Ausstattungsdetails, die bis heute zu bewundern sind und Ihr zukünftiges Zuhause einzigartig machen. Eine Tür mit Rankenwerk verziertem Kastenschloss von 1740, Brettertüren mit Federschlössern und Beschlägen aus der Bauzeit sowie gut erhaltene Dielenböden, historische Anstriche und Holzoberflächen sind in den historischen Räumen anzutreffen.

Die anschließenden Giebelgeschosse sind nicht ausgebaut und bieten ggf. Ausbaureserven für die Errichtung weiterer Wohnräume.

Kleine Hofanlage mit Nebengebäuden

Auf das Ackerbürgerhaus folgt eine kleine Hofanlage im rückwärtigen Bereich. Direkt an das Wohnhaus schließt ein schmaler, denkmalgeschützter Stallbau mit Satteldach in Fachwerkbauweise an. Dieser Verbindungsbau dürfte im 19. Jahrhundert entstanden sein und führt zur dreischiffigen Fachwerkscheune mit zweigeschossigem Giebel. Das denkmalgeschützte Nebengebäude – mit massivem Erdgeschoss und Fachwerk in den darüber liegenden Geschossen – ist wohl im 18. Jahrhundert entstanden. Zusammen mit dem Stallbau eröffnet die stattliche Scheune vielversprechende Nutzungsoptionen.

Per Sanierung zum Vorzeigeanwesen

Machen Sie das „Bäumlerhaus“ zum historischen Schmuckstück der Stadt Heideck! Führen Sie es einer neuen Nutzung zu und lassen Sie es auf Wunsch mit neuer Fachwerkfassade erstrahlen! Eine denkmalgerechte Sanierung des Haupthauses und der Nebengebäude ist der Schlüssel zum Erfolg. Da es sich um ein herausragendes Baudenkmal handelt, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel – insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung – hoffen.

Erste Untersuchungen - ein Aufmaß sowie eine Statik - aus den Jahren 2006 und 2007 liegen bereits vor und können über das Büro „Die Denkmalschutz Immobilie“ angefordert werden.

Wie immer Ihre Nutzungsideen aussehen, das „Bäumlerhaus“ wird Sie nicht enttäuschen. In Abstimmung mit den zuständigen Stellen existieren vielfältige Möglichkeiten, Ihre Nutzungswünsche unter Erhaltung des historischen Grundrisses und der beachtlichen Ausstattung zu verwirklichen.

Selbstverständlich darf es in Ihrem neuen Zuhause auch an modernem Wohnkomfort nicht fehlen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) können durchgeführt werden.

Lagebeschreibung

Das sog. „Bäumlerhaus“ finden Sie im Stadtkern von Heideck im Fränkischen Seenland nahe Nürnberg. Die kleine, ca. 4.700 Einwohner zählende Stadt liegt idyllisch zwischen Rothsee und Brombachsee und nur rund 45 Minuten von Nürnberg entfernt.

Für alle Generationen wird hier einiges geboten: von der Kinderbetreuung über zahlreiche Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten bis hin zur Seniorenbetreuung. Ob Kindergärten, Grund- und Mittelschule, ein umfangreiches Einkaufsangebot mit kleinen und großen Geschäften, eine Apotheke, zahlreiche Gastronomiebetriebe vom Landgasthof bis zur Pizzeria sowie Allgemeinärzte sind in Heideck vertreten. Weiterführende Schulen können im nahe gelegenen Roth oder Hilpoltstein besucht werden. Zudem laden zahlreiche Vereine zur aktiven Freizeitgestaltung ein und sorgen dafür, dass Sie sich in Ihrer neuen Heimatstadt schnell zuhause fühlen.

Und so kommen Sie nach Heideck. Mit dem Auto erreicht man Heideck über die Anschlussstelle 56 Hilpoltstein an der Autobahn A9 (Berlin-Leipzig, Nürnberg-München). Nur 11 Minuten trennen Sie von Hilpoltstein (ca. 9 km) und in 20 Minuten kommen Sie in Roth (ca. 17 km) an. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 47 km) oder Ingolstadt (ca. 60 km) müssen Sie nur 45 Minuten, für die Strecke nach München (ca. 135 km) etwa 90 Minuten einplanen. Der nächstgelegene Flughafen ist der Albrecht-Dürer-Airport in Nürnberg (ca. 55 km, 40 Minuten) mit Verbindungen in alle europäischen Metropolen. Und auch der weltweit angebundene Flughafen München (ca. 125 km) liegt nur etwas mehr als eine Autostunde entfernt.

Die Buslinie 633 des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) fährt weitestgehend stündlich von Heideck und den Ortsteilen aus u. a. in Richtung Allersberg (ca. 18 km) zum Bahnhof an der Bahnstrecke Nürnberg-Ingolstadt-München.



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Beeindruckendes Stadthaus in bester Innenstadtlage



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Bemerkenswertes Wohn- & Geschäftshaus im Stadtkern

Bäumlerhaus

Das stattliche, zweigeschossige Giebelhaus wurde 1401/02 wohl als Wirtschaftsbau (Brauerei?) ganz in Fachwerk errichtet. In der 2. Hälfte des 16. Jahrhunderts wurde das Gebäude grundlegend umgebaut. Die Datierung 1579 über dem Tor steht in Verbindung mit dem Austausch des Fachwerks im Erdgeschoss durch Mauerwerk aus Sandsteinquadern. Auch ersetzte man die spätmittelalterlichen Außenwände im Obergeschoss.



Historisches
Heideck

In der Renaissancezeit hatte das Haus einen erdig-roten Anstrich mit schwarz aufgemalten Quaderfugen, das Fachwerk war schwarz gefasst. Im Anwesen sind ein Gasthaus und Bäckereien belegt.

© (Die Denkmalschutz Immobilie) Widmung am Haus



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Eindrucksvolles Eingangsportal



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Rückwärtiger Grundstücksbereich mit Nebengebäude



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Historischer Wohnraum



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Räumlichkeiten von „anno dazumal“



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Türen mit barocken Rahmungen



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Neugestaltbarer Wohnraum



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Großzügiger Dachbereich



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Historischer Dachstuhl



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Neunutzbarer Raum



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Historische Gewölbetonne