



Exposé

Wohngebäude

91077 Ermreuth

Kaufpreis: 390.000 €, VB



© BLfD

Ansprechpartner:
Hermann Stengel
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0173 - 68 366 48
E-Mail: hermannstengel@aol.com

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.



© (H. Stengel) Behagliche Wohnräume in Fachwerk

Ein fränkischer Fachwerktraum - Originalgetreu saniertes Wohnhaus, wo Franken am schönsten ist!



© H. Stengel

Wohnfläche: ca. 160 m²

Grundstücksfläche: ca. 160 m²

Baujahr: 1753

Denkmalprämiertes Fachwerkgebäude am Tor zur Fränkischen Schweiz

Im Jahr 2022 ging der Denkmalpreis des Bezirks Oberfranken an ein ganz besonderes Fachwerkjuwel. An das sog. Schwarzhaupthaus in Ermreuth, dem malerischen Dorf zwischen Bamberg und Nürnberg. Seine Eigentümer wurden für die Sanierung des ehemals jüdischen Wohnhauses aus dem Jahr 1753 ausgezeichnet. Ihnen ist es zu verdanken, dass der ehemals verputzte Fachwerkbau heute durch sein beeindruckendes Sichtfachwerk in neuem Glanz erstrahlt. Es ist jedoch nicht allein die Faszination der äußeren Erscheinung die begeistert, auch im Inneren sind historische Details und moderner Wohnkomfort perfekt aufeinander abgestimmt. Noch vor dem Erstbezug steht das beeindruckende Bauwerk nun zum Verkauf. Was hindert Sie daran zuzugreifen?

Das Baudenkmal

Wohnhaus

Zustand: Altbau, saniert, gepflegt

Nicht unterkellert

2 Etagen

9 Zimmer

Dachboden ausgebaut

2 Offene Küchen

2 Bäder mit Dusche im OG; WC im EG

Holzfenster

Holzdielen, Steinboden

Garten

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Fachwerkhaus

Energieträger: Gas

Zentralheizung, Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-AfA

Kapitalanlage

Sanierungs-AfA

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historische Spurensuche

Tauchen Sie ein in die jüdische Geschichte Ihres neuen Wohnortes!

Bereits seit Mitte des 16. Jahrhunderts ist in Ermreuth eine jüdische Gemeinde überliefert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Landesherrn zur damaligen Zeit jüdische Familien gegen Bezahlung von „Schutzgeldern“ aufnahmen. Nach 1874 waren diese vollständig ins Gemeindeleben integriert und eine auf Respekt und Wertschätzung basierende Dorfgemeinschaft bestand.

Das sog. Schwarzhaupthaus ist Mitte des 18. Jahrhunderts entstanden. Um 1753 erbauten Jacob Joel Levi und Moses Gönninger ein Haus aus Holz mit ungleichen Doppelhaushälften, direkt angrenzend an den Bach gegenüber der Synagoge. 1884 befanden sich beide Haushälften im Besitz der jüdischen Witwe Babetta Rosenberger. Nach deren Tod im Jahr 1899 ging das Haus auf ihre Nichte Rosa Schwarzhaupt (geb. Wiesenfelder) über. Das Schwarzhaupthaus verdankt demnach seinen Namen seinem letzten jüdischen Besitzer.

Zuletzt richtete die Familie Schwarzhaupt in dem Gebäude einen Laden für Stoffe und Nähzubehör entsprechend ihres Warenhauses in Fürth (Mittelfranken) ein. 1939 jedoch musste die Familie aus Ermreuth fliehen und konnten sich in die USA retten.

Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus stellt heute zusammen mit der Synagoge ein einmaliges Ensemble im Gebiet von Oberfranken dar. Diese beiden steinernen Zeugen stehen, neben anderen Fundstücken, für das erloschene und einst blühende jüdische Gemeindeleben in dem oberfränkischen Ort.

Originalgetreu sanierter Fachwerkbau von bemerkenswerter Schönheit

Im Zentrum von Ermreuth wartet ein Schmuckstück von besonderer historischer Bedeutung auf Sie. Das sog. Schwarzhaupthaus ist ein altes, denkmalgeschütztes Fachwerkhaus aus dem Jahr 1753, das ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipiert wurde. Es ist eines der Wohnhäuser der ehemals jüdischen Dorfgemeinschaft von Ermreuth, das allein durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zur Synagoge besondere Aufmerksamkeit genießt.

Das Wohngebäude präsentiert sich als zweigeschossiger, traufständiger Fachwerkbau mit Satteldach und Zwerchhaus. Im Laufe der vergangenen Jahre wurde der stattliche Bau – mit 7 Fensterachsen zur Traufseite – unter Einhaltung der Denkmalschutzaufgaben grundlegend instandgesetzt. Im Rahmen seiner Sanierung wurde das Fachwerk des ehemals verputzten Gebäudes zum überwiegenden Teil wieder freigelegt und erstrahlt heute in neuem Glanz. Hierbei legte man besonders Wert darauf, so viel wie möglich vom alten Bestand des Fachwerks zu erhalten. Dafür wurde dem Eigentümer im Jahr 2022 der Denkmalpreis des Bezirks Oberfranken verliehen.

Heute stellt das denkmalprämierte Gebäude ein großzügiges Einfamilienhaus dar, das von seiner Traufseite zugänglich ist. Sobald Sie die historische Eingangstür durchschreiten, führt Sie der Querflur zur Rechten in das ca. 30 m² große, sich über vier Fensterachsen erstreckende Wohnzimmer. Dem Wohnzimmer schließen sich ein etwas höher gelegenes Zimmer sowie die Waschküche an, in der der historische Waschtrog saniert wurde und noch vollumfänglich vorhanden ist. Zur Linken folgen das Esszimmer sowie die Küche.

Eine Holzterasse führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie zur Rechten auf ein Wohnzimmer mit offener Küche und anschließendem Badezimmer. Auf diese folgen ein Schlafzimmer sowie ein Büro. Die gegenüberliegende Seite des Flurs bietet Platz für ein weiteres Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer. Besonders interessant ist der rückwärtige Laubengang, den Sie gerade aus vom Flur erreichen. In ihm befand sich vormals das Plumpsklo (mit Zisterne) der ehemaligen Bewohner.

Das darüber liegende Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und bietet Ihnen neben einem großen Wohnzimmer von 56 m² Wohnfläche, einen Abstellraum sowie 2 zusätzliche Schlafzimmer.

Wohin Sie in Ihrem neuen Zuhause auch gehen, in allen Ecken und Winkeln stoßen Sie auf geschichtliche Hinterlassenschaften, die das Haus zu einem einzigartigen historischen Zeugnis machen. Der Kalksteinboden im Eingangsbereich stammt noch aus den Anfangszeiten des 18. Jahrhunderts und auch die Holzdielen und die Türen zählen noch zum Originalbestand. Die 43 Fenster des Hauses bestehen aus dreiflügeligen Holzrahmen, das Glas ist jeweils handgezogen. Hierbei wurde Wert darauf gelegt, dem früheren Aussehen so nahe wie möglich zu kommen.

Für den modernen Wohnkomfort wurde das Fachwerk im Inneren mit einer Dämmung nach KfW-Einzeldenkmal versehen, wobei alle Leitungen außerhalb der Dämmung verlegt wurden. Auch die Dachdämmung ist nach Absprache mit einem Energieberater nach KfW-Einzeldenkmal berechnet. Alle Strom- und Wasserleitungen sowie alle drei Sanitäranlagen sind neu. Zwei Küchen sind bereits integriert und auch zwei Öfen – in Erd- und Obergeschoss – sind vorhanden. Dazu befindet sich im Dachgeschoss eine Gasbrennwerttherme, die das Haus über Heizkörper beheizt. Die Warmwasserversorgung in Küche und Bädern erfolgt über Durchlauferhitzer (Naturstrom).

Ansprechendes Gartengrundstück in attraktiver Innerortslage

Ihr zukünftiges Anwesen befindet auf einem ca. 160 m² großen Grundstück.

Neben dem Wohngebäude liegt ein kleiner Garten mit einem wunderschönen alten Birnbaum, direkt neben dem angrenzenden Bach. Im Sommer bildet der ansprechende Garten einen reizenden Rückzugsort zum Sitzen, Ausruhen und Verweilen. Im Schatten des Birnbaums lässt sich Entspannung und Erholung finden. Auch ein Wasseranschluss ist vorhanden, welcher die Gartenpflege erleichtert.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Ermreuth, dem malerischen Pfarrdorf nahe Neunkirchen a. Brand, am Tor zur Fränkischen Schweiz. Ermreuth liegt abgeschildert vom Rödlaser Berg in einer Talsenke und zeichnet sich durch seine umliegende Natur aus. Rund 850 Einwohner leben in dem fränkischen Dorf im oberen Schwabachtal und genießen dessen landschaftliche Schönheit. Zugleich haben Sie beste Möglichkeiten, die Vorzüge der nahe gelegenen Metropolregion Nürnberg zu nutzen.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in der nur 2 km entfernten Heimatgemeinde Neunkirchen a. Brand. Dort treffen Sie auf zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten darunter Supermärkte, Bäckereien, Getränkemarkt, Tankstelle, Post, Schreibwarenladen etc. Auch das vielseitige gastronomische Angebot der ca. 8.200 Einwohner zählenden Marktgemeinde – mit einheimischen und ausländischen Spezialitäten – kann sich sehen lassen. Ihre Kinder können die Kindertagesstätten sowie die Grund- und Mittelschule im Ort besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen u. a. in Spardorf, Eckental, Forchheim oder Erlangen offen. Eine gute ärztliche Versorgung in unmittelbarer Nähe zu Ihrem Wohnort ist durch eine Reihe ortsansässiger Allgemein- und Zahnärzte in Neunkirchen gegeben.

Natürlich kommen auch Erholung und Entspannung an Ihrem neuen Heimatort nicht zu kurz. Dort wo sich Franken von seiner schönsten Seite zeigt – am Tor zur Fränkischen Schweiz – ist er zu finden. Eine Vielzahl von Radsportlern und Wanderern zieht es jedes Jahr in die Region, um auf ausgewiesenen Wander- und Radwegen die Landschaft mit ihren spektakulären Felsen, tiefen Höhlen und märchenhaften Burgen zu entdecken.

Aber auch Ermreuth hat so einige Sehenswürdigkeiten zu bieten. Dazu zählt vor allem die zweistöckige Synagoge in unmittelbarer Nachbarschaft zu Ihrem neuen Anwesen, die heute ein Museum beherbergt und Ihnen die jüdische Geschichte der Gegend näherbringt. Dazu locken das um 1600 erbaute Schloss sowie die barocke Pfarrkirche des Ortes.

Wer dazu in angenehmer Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen die zahlreichen Vereine in Neunkirchen a. Brand herzlich willkommen.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Ermreuth garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von Neunkirchen a. Brand (ca. 2 km) oder Gräfenberg (ca. 6 km). Bereits in rund 25 Minuten kommen Sie in der Kreisstadt Forchheim (ca. 19 km) sowie in Erlangen (ca. 18 km) an. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 30 km), Fürth (ca. 31 km) oder Bamberg (ca. 45 km) müssen Sie nur an die 40 Minuten einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Ermreuth bestens angebunden. Es bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Neunkirchen a. Brand oder Igensdorf. Den nächstgelegenen Bahnhof finden Sie in Igensdorf, nur 5 km von Ermreuth entfernt. Dort haben Sie Anschluss an die Regionalbahn Gräfenberg - Nürnberg, die Sie im Stundentakt in 35 Minuten nach Nürnberg bringt.

Förderung

Das zum Verkauf stehende Schwarzhaupthaus liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das Einzeldenkmal 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.



© (H. Stengel) Das neu sanierte Schwarzhaupthaus in Ermreuth



© (BLfD) Denkmalprämiertes Fachwerkgebäude von bemerkenswerter Schönheit



© (H. Stengel) Attraktives Wohngebäude mit atemberaubender Ausstrahlung



© (H. Stengel) Moderne Küche im EG



© (H. Stengel) Nebenraum mit Bohlenbalkendecke im EG



© (H. Stengel) Historischer Waschraum



© (H. Stengel) Holzofen im Wohnzimmer



© (H. Stengel) Küche im OG



© (H. Stengel) Flur im OG



© (H. Stengel) Wohnzimmer voll Wohlfühlatmosphäre im OG



© (H. Stengel) Wohnzimmer mit historischer Ausstattung und modernem Wohnkomfort



© (H. Stengel) Schlafzimmer im OG



© (H. Stengel) Traditioneller Wohnraum mit Rundbogen



© (H. Stengel) Stilvolles Duschbad



© (H. Stengel) Neu gestaltetes Badezimmer



© (H. Stengel) Großzügiger Wohnraum im DG



© (H. Stengel) Schlafzimmer im ausgebauten Dachraum



© (H. Stengel) Reizender Freisitz



© (H. Stengel) Kleiner Garten gleich beim Haus