



Exposé

Frankenwaldhaus

96346 Wallenfels - Neuengrün

Kaufpreis: 45.000 €



© Eigentümerin des Anwesens

Ansprechpartnerin:
Eigentümerin des Anwesens

E-Mail: bauernhaus.im.wanderparadies@gmx.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.



© (E.d.A.) Herzlich willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause!

Wo der Frankenwald am schönsten ist - Reizendes Bauernhaus zum Wohnen, Wohlfühlen & Liebhaben!



© Eigentümerin des Anwesens

Wohnfläche: ca. 163 m²

Grundstücksfläche: ca. 302 m²

Baujahr: 1. Hälfte 19. Jahrhundert

Malerisches Frankenwaldhaus mit reizvoller Verschieferung im fränkischen Wanderparadies

Ein regional typisches Bauernhaus im Frankenwald! Ein traditioneller Frankenwaldbau mit reizvoller Verschieferung! Ein historisches Zuhause an einem Ort mit besonderem Reiz! Dies alles kann man über das fränkische Wohnstallhaus in dem kleinen Rundangerdorf Neuengrün, nahe der Stadt Wallenfels, unweit von Kronach sagen. In der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts ist das ehemalige Haupthaus einer Hofstelle entstanden, die sich zusammen mit anderen Gehöften sternförmig um einen kleinen Anger mit Kirche und Weiher gruppiert. Seine traumhafte Lage im Ortskernensemble und seine Bauweise mit verschiefertem Giebel, Schleppgaube und Zwerchhaus zeichnen den ansprechenden Satteldachbau aus. Wenn Sie auf der Suche nach einem Wohn- oder Ferienhaus im Naturpark Frankenwald sind, wird Sie dieses denkmalgeschützte Bauernhaus auf den ersten Blick begeistern!

Das Baudenkmal

Wohnstallhaus

Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig

Teilweise unterkellert: Gewölbekeller

Dachboden

Tageslichtbad mit Dusche / Wanne

Kunststofffenster

Holzdielen, Fliesenboden, Laminat, Linoleum

Garage

Dachterrasse

Garten

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivbau

Energieträger: Holz

Ofenheizung, Anschluss an Heizung im Haus 2a

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historisches Frankenwaldhaus des frühen 19. Jahrhunderts

Bereits im frühen 19. Jahrhundert wurde das regional typische Frankenwaldhaus im Ortskern des kleinen Rundangerdorfes Neuengrün errichtet. Der kleine Ort besticht durch die bauliche Anordnung seiner Gebäude. Um einen kleinen Anger – mit der Kirche und einem kleinen Weiher in der Mitte – gruppieren sich sternförmig mehrere Hofanlagen mit ihren giebelständigen, frankenwaldtypischen Wohnhäusern. Auch Ihr zukünftiges Bauernhaus war ehemals Teil einer dieser Hofstellen und hat bis heute nichts von seinem historischen Charme eingebüßt.

Damals wie heute präsentiert sich das eingeschossige Wohnstallhaus als giebelständiger Satteldachbau mit massivem Erdgeschoss. Das Dachgeschoss wurde in Holzbauweise ohne Kniestock errichtet und beeindruckt durch seinen verschieferten Giebel. Das markante Zwerchhaus mit bauzeitlichen Schiefermalereien an der Gebäuderückseite und die großzügige Schleppgaube zur ehemaligen Hofseite sind wie die Dachflächen mit Schiefer eingedeckt.

Zugänglich ist das historische Bauernhaus von seiner Traufseite. Eine vorgebaute Terrasse führt Sie über einen Treppenaufgang zu den beiden Eingangstüren, die zur Rechten den Wohnteil, zur Linken den Stallteil erschließen.

Sobald Sie den Wohnteil betreten, gelangen Sie über den traditionellen Hausflur in die ehemalige Wohnstube. Auf diese folgen zwei weitere Zimmer sowie eine Küche samt Speisekammer. Zudem ist ein kleines Badezimmer im Erdgeschoss zu finden. Auch ein Kellerraum mit Tonnengewölbe ist vom Flur aus zugänglich. Ein zweiter Kellerraum, der wohl vormals als Lebensmittellager diente, ist über eine Außentür von der Traufseite begehbar.

Zur Linken des Wohnteils schließt sich der ehemalige Stallbereich an, der sowohl vom Wohnbereich als auch durch eine Außentür erreicht wird. Der frühere Wirtschaftsteil beeindruckt vor allem durch sein bauzeitliches Kreuzgewölbe, das dem Raum seine historische Atmosphäre verleiht. Ein kleines Badezimmer rundet den ehemaligen Stallbereich ab.

Das anschließende Dachgeschoss ist sowohl über dem Wohn- als auch über dem Wirtschaftsteil ausgebaut. Es ist über eine Holzterasse erreichbar, die Sie zu vier Räumen unterschiedlicher Größe führt. Auch ein WC mit Waschbecken ist im Dachgeschoss anzutreffen. Zusätzlicher Stauraum steht im darauffolgenden Spitzboden zur Verfügung.

Vom historischen Wohnstallhaus zum behaglichen Wohn- und Feriendomizil

Schaffen Sie sich das Wohn- und Ferienhaus, von dem Sie immer geträumt haben! Dieses ansprechende Bauernhaus mit seinen vielfältigen Möglichkeiten bietet alles, um Ihre Wohnwünsche zu erfüllen.

Allein eine denkmalgerechte Sanierung fehlt ihm zum Start in die Zukunft. Soweit ersichtlich befindet sich das Gebäude in einem guten, altersgemäßen Gesamtzustand. Erste Schritte zur Modernisierung sind bereits getan. Die Fenster wurden weitestgehend durch Isolierglasfenster mit Kunststoffprofilen und denkmalgerechter Sprossenteilung ersetzt. Über die Garage geführte Heizleitungen vom Nachbargebäude beheizen die Räume im Erdgeschoss sowie den Raum mit Schleppgaube im Dachgeschoss. Bestehende Schäden – wie etwa an der Schieferdeckung des Zwerchhauses, Feuchteschäden am Außenmauerwerk im Bereich der Küche sowie Schäden am Kreuzgewölbe – sind noch zu beheben. Dazu ist das Dach durch das Fehlen von vereinzelt Schiefeln an der Dacheindeckung an manchen Stellen undicht.

Um den Wohnkomfort in Ihrem zukünftigen Zuhause zu steigern, ist ein Ausbau des ehemaligen Stallteils denkbar. Zu diesem Zweck könnte der Fußboden tiefergelegt werden, um eine größere Raumhöhe zu erreichen. Da im vorderen Hausteil spätere Raumaufteilungen vorgenommen wurden, kann durch das Herausnehmen von Zwischenwänden eine größere Wohnstube entstehen. Auch die niedrigen Deckenhöhen im Dachgeschoss ließen sich durch das Auflösen der Decken verbessern, wodurch im Bereich des Zwerchhauses großzügiger Wohnraum geschaffen werden könnte. Die Schiefermalerei am Zwerchhaus wird nach denkmalgerechter Restaurierung den Charme des Gebäudes weiter unterstützen. Auch der Ausbau von zwei Ferienapartments ist ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – denkbar.

Was an modernem Wohnkomfort im Moment noch fehlt, kann auf Wunsch ergänzt werden. Moderne Haustechnik – Heizung, Sanitär, Elektro – kann Einzug halten und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen – Dämmung der obersten Geschossdecken etc. – kann gedacht werden. Mögliche Technikkomponenten können zukünftig ggf. im historischen Gewölbekeller Platz finden.

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

Ansprechendes Grundstück in reizvoller Ortskernlage

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 302 m² großen Grundstück.

Direkt an das ehemalige Wohnstallhaus ist eine Garage aus jüngerer Zeit angebaut, die zu Ihrem Anwesen gehört. Diese überzeugt durch ihre ca. 38 m² große Dachterrasse, die von der Giebelseite zugänglich ist.

Direkt an den Hauptgiebel zum Anger hin schließt ein kleiner Bauerngarten an, der den Charme des Anwesens unterstreicht.

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

Das attraktive Frankenwaldhaus wartet in Neuengrün, einem Ortsteil der oberfränkischen Stadt Wallenfels, nahe Kronach auf Sie. Das rund 135 Einwohner zählende Rundangerdorf liegt reizvoll auf einem Höhenrücken zwischen zwei romantischen Wiesentälern im Naturpark Frankenwald. Die beliebte Urlaubsregion im Norden Bayerns hat sich fern jedes Massentourismus seine Ursprünglichkeit und landschaftliche Schönheit bewahrt. Bewaldete Hänge, gerodete Hochflächen und malerische Flusstäler bestimmen die wildromantische Landschaft östlich des Mains. Wer dort für immer oder nur für die schönste Zeit des Jahres heimisch werden möchte, wird in Neuengrün mit offenen Armen empfangen.

Alles was Sie an Ihrem neuen Wohnort zum täglichen Bedarf brauchen, finden Sie im nur 10 Minuten entfernten Wallenfels. In dem ca. 2.500 Einwohner zählenden Städtchen an der Wilden Rodach stehen Ihnen ein Supermarkt, zwei Bäckereien und eine Apotheke offen. Mehrere Gaststätten sowie ein Dorfwirtshaus direkt an Ihrem Wohnort sorgen für kulinarische Abwechslung. Ihre Kinder können die Kinderkrippe, den Kindergarten oder die Grundschule in Wallenfels besuchen. Alle weiterführenden Schulen warten im nahe gelegenen Kronach auf sie. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch mehrere Allgemeinmediziner und einen Zahnarzt in unmittelbarer Nähe gesorgt.

Ihr neuer Wohnort lässt Sie die ganze Schönheit des Frankenwaldes vor Ihrer Haustür erleben. Beim Wandern oder Radfahren können Sie die herrliche Naturlandschaft zwischen Main und Thüringen entdecken. Das ausgeschilderte Wander- und Radwegenetz sowie ausgedehnte Mountainbike- und Nordic-Walking-Strecken laden zu Touren unterschiedlicher Schwierigkeitsgrade ein. Ein besonderes Erlebnis sind die von Mai bis September in Wallenfels stattfindenden Floßfahrten auf der Wilden Rodach, deren Nachtfackelfloßfahrt zur Kirchweih den Höhepunkt darstellt. Wer zudem sportlich aktiv werden möchte, dem stehen zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen – Tennis- und Fußballplätze, eine Skate-Anlage, ein Freibad mit Beachvolleyballfeld sowie ein Bolzplatz – offen. Dazu lädt die Musikschule des Kultur- und Musikzentrums dazu ein, musikalisch aktiv zu werden. Wer zudem die Gesellschaft von Gleichgesinnten sucht, den heißen die zahlreichen Vereine der Stadt herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Neuengrün gewährleistet. Nur 10 Minuten trennen Sie von Wallenfels (ca. 9 km) und in einer Viertelstunde kommen Sie in Bad Steben (ca. 13 km) oder Schwarzenbach am Wald (ca. 16 km) an. In weniger als einer halben Stunde erreichen Sie Kronach (ca. 21 km) oder Naila (ca. 23 km). Für den Weg nach Hof (ca. 40 km) müssen Sie etwa 40 Minuten, für die Strecke nach Coburg (ca. 55 km) rund eine Fahrstunde einplanen.



© (E.d.A.) Malerisches Frankenwaldhaus von „anno dazumal“



© (E.d.A.) Historisches Wohnstallhaus mit verschiefertem Giebel und Zwerchhaus



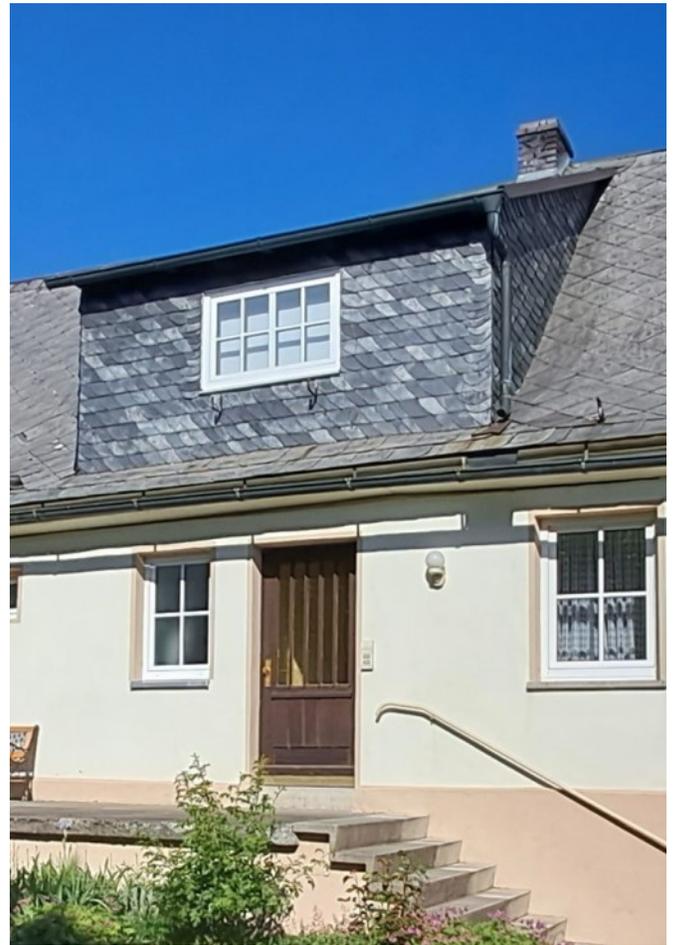
© (E.d.A.) Reizendes Wohn- und Ferienhaus im Frankenwald



© (E.d.A.) Herrliches Wohngebäude mit malerischem Zwerchhaus



© (E.d.A.) Verschieferter Giebel



© (E.d.A.) Verschieferte Schlepogaube über dem Eingang



© (E.d. A.) Verschieferter Zwerchhaus



© (E.d.A.) Langgestreckter Bau mit zwei separaten Eingängen



© (E.d.A.) Ansprechende Terrasse vor dem Wohngebäude



© (hüttnerarchitekten) Gemütlicher Wohnbereich



© (hüttnerarchitekten) Früherer Stallteil mit Kreuzgewölbe