



# Exposé

Wohnhaus

92287 Schmidmühlen

Verkauf gegen Gebot - Mindestpreis: 230.000 €



© J. Pronath

Ansprechpartnerin:  
Johanna Pronath  
Eigentümerin des Anwesens

Mobil: 0176 - 52 09 98 45  
E-Mail: [jb.pronath@t-online.de](mailto:jb.pronath@t-online.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.



© (J. Pronath) Ansprechendes Gartengrundstück in der „Toskana der Oberpfalz“

## Liebevoll saniert und sofort bezugsfertig - Ihr Ackerbürgerhaus in der „Toskana der Oberpfalz“!



© J. Pronath

Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1825

Grundstücksfläche: ca. 517 m<sup>2</sup>

### **Ansprechend saniertes Ackerbürgerhaus mit modernem Wohnkomfort nahe Amberg**

Geschichte und Gegenwart in perfekter Harmonie! Traditionelles Erscheinungsbild und moderner Wohnkomfort miteinander vereint! Ein historisches Ackerbürgerhaus, das den Sprung ins 21. Jahrhundert längst geschafft hat! Solch ein denkmalgeschütztes Prachtstück wartet im Ortskernensemble von Schmidmühlen, dem reizenden Marktflecken im Lkr. Amberg - Sulzbach, der sog. „Toskana der Oberpfalz“ auf Sie! In der 1. Hälfte des 19. Jahrhundert wurde das regionaltypische Gebäude mit Putzgliederung, Heiligennische und Satteldach errichtet. Dank seiner Sanierung in den Jahren 2002 - 2004 bietet es im Erdgeschoss eine sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und großzügigen Nebenräumen, die Sie auf Wunsch sofort beziehen können. Eine noch zu renovierende Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie zusätzliche Ausbaureserven sind ebenfalls vorhanden. Dazu tun ein gepflegter Hof sowie ein reizvoll an der Lauterach gelegener Garten Ihr Übriges, um Sie von diesem Anwesen zu überzeugen. Geben Sie Ihr Gebot ab und schon bald kann dieses herrliche Anwesen Ihnen gehören!

**Das Baudenkmal**

Ehem. Ackerbürgerhaus

Zustand: Altbau, saniert (2002/04) renoviert (2024), gepflegt

Nicht unterkellert (3 Nebenräume im EG)

2 Etagen (EG + DG)

Dachboden teilweise ausgebaut, weiterer Ausbau möglich

Bad mit Dusche, Wanne, WC

Separates WC

Holzfenster, Sprossenfenster

Holzdielen, Fliesenboden, Parkettboden, Kunststoffboden

Ehem. Stadel (heute Garage)

Hinterhof

Garten

Frei

Unverbaubarer Blick ins Tal der Lauterach

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Holz-Pellets

Zentralheizung (Pelletheizung v. 2022)

Wandtemperierung im EG möglich, Kaminofen möglich

**Förderung**

Denkmalschutz-AfA

Sanierungs-AfA

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Provisionsfrei

## **Traditionelles Ackerbürgerhaus des frühen 19. Jahrhunderts**

Ein Haus das Geschichte geschrieben hat und doch bereits in der Gegenwart angekommen ist. So präsentiert sich das traditionelle Ackerbürgerhaus, das schon bald zu Ihrem neuen Zuhause werden kann. In der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde der eingeschossige Massivbau mit hohem Satteldach errichtet und vormals als Handwerkerhaus genutzt. Im Anschluss an den Wohnteil befand sich die Werkstatt des Handwerkers, wohl eines Schusters oder Hafners. Zudem wurde das Anwesen – mit seinem zur Rechten angrenzenden Stadel – landwirtschaftlich genutzt.

In den Jahren 2002 - 2004 erfuhr das historische Gebäude eine grundlegende Sanierung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Seither besticht das Wohngebäude durch seine regionaltypische Putzgliederung mit farblich abgestimmten Rahmungen an Fenstern und Gesims. Auch an der Giebelseite ist heute noch – wie zu vergangener Zeit – eine Figurennische mit Heiligenfigur zu finden.

Werfen wir nun einen Blick ins Innere! Das nicht unterkellerte Wohngebäude ist von seiner Traufseite zugänglich und bietet Ihnen im Erdgeschoss eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad von ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sobald Sie das Haus betreten, führt Sie der Flur zur Rechten in das großzügige Wohnzimmer, auf das die Küche und geradeaus vom Flur das Badezimmer folgen. Zur Linken stoßen Sie auf ein Schlaf- und ein Kinderzimmer sowie den mittig angebrachten Durchgang in die hintere Haushälfte. Wo sich vormals der Werkstattbereich und womöglich ein Stall befunden haben, treffen Sie heute auf zwei Nebenräume, einen Lagerraum sowie das Treppenhaus. Die Wohnung samt Ihrer Nebenräume ist neu renoviert und steht zum sofortigen Bezug bereit.

Weiter führt der Weg ins Dachgeschoss. Hier wartet eine Einliegerwohnung mit 3 Zimmern sowie Küche und Bad auf ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Sie, die noch zu renovieren ist. Diese bietet Ihnen einen großen Wohnbereich sowie ein Schlaf- und ein Gästezimmer. Hinzu kommen ein Bad mit Dusche sowie zusätzlicher Stauraum in den beiden Dachschrägen.

Der rückwärtige Bereich des Dachraums ist nicht ausgebaut und bietet zusätzliche Ausbaureserven. Hier kann auf Wunsch eine zweite Wohnung entstehen, die sich in den Dachbereich des benachbarten Stadels erstrecken kann.

Zusätzlicher Stauraum steht Ihnen weiter im anschließenden Spitzboden zur Verfügung.

## **Reizendes Grundstück in attraktiver Ortskernlage**

Ihr zukünftiges Anwesen befindet sich auf einem ca. 517 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Südwesten des Ortskernensembles.

Neben dem historischen Ackerbürgerhaus befindet sich ein ehemaliger Stadel in unmittelbarer Nähe zum Wohngebäude. Dieser steht allein unter Ensembleschutz und kann im Inneren auf Wunsch verändert werden. So ist heute im Erdgeschoss eine große Garage mit Durchgang zu Hof und Garten zu finden. Vor der Garage steht ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung.

Im hinteren Bereich des Grundstücks wartet der gepflegte Hof sowie ein Garten mit Grünflächen und altem Baumbestand auf Sie. Zum Hof und Garten besteht ein separater Zugang. Zudem haben Sie vom Garten einen direkten Zugang zur Lauterach. Zum Schutz des Ortskerns wurde vor 20 Jahren ein Hochwasserschutz errichtet.

## **Förderung**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Ortskern Markt Schmidmühlen sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das ehemalige Ackerbürgerhaus (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.

Für den ehemaligen Stadel (im Ensemble, aber kein Einzeldenkmal) gilt das Gleiche mit der Einschränkung, dass etwaige Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalförderung und Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG von vornherein nur für solche Instandsetzungsmaßnahmen denkbar sind, die das äußere Erscheinungsbildes des Ensembles betreffen (ggf. also z. B. Fassaden, Dächer, Giebel oder Fenster).

## Lagebeschreibung

Die zum Verkauf stehende Immobilie finden Sie im Ortskern der Oberpfälzer Marktgemeinde Schmidmühlen im Landkreis Amberg - Sulzbach. An die 2.400 Einwohner sind in dem reizvoll gelegenen Erholungsort in der sog. „Toskana der Oberpfalz“ Zuhause. Eingebettet in die Täler der Vils und Lauterach kann Ihr neuer Wohnort auf eine rund 1.000-jährige Geschichte zurückblicken, die von der Eisenerzverhüttung, vom Hopfenanbau und der Landwirtschaft geprägt war. Heute begeistert der Ort durch seine reizvolle Lage im Naturpark Hirschwald und seine Nähe zu den Städten Regensburg, Amberg und Schwandorf.

Was immer Sie zum täglichen Leben benötigen, finden Sie direkt in Ihrer neuen Heimatgemeinde. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Discounter, Metzgerei, Bäckerei etc. – sowie Dienstleister – wie Tankstelle, Autoreparaturwerkstätte, verschiedene Handwerker etc. – sind nahe Ihres Anwesens anzutreffen. Auch an gastronomischen Angeboten fehlt es nicht. Ihre Kinder können den örtlichen Kindergarten oder die Grundschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Amberg, Schwandorf oder Regensburg offen. Zudem ist für eine gute ärztliche Versorgung durch ortsansässige Allgemeinmediziner und Zahnärzte gesorgt.

Schmidmühlen bietet ein vielfältiges Freizeitangebot. Im Naturpark Hirschwald finden Sie beste Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren, die Sie Erholung und Entspannung vom Alltag finden lassen. Der Fünf-Flüsse-Radweg führt direkt durch Schmidmühlen. Wer Spaß am Angeln hat, kann in der Vils oder der Lauterach aktiv werden und für Golfbegeisterte steht ein Golfplatz in unmittelbarer Nähe bereit. Wer dazu die Gesellschaft Gleichgesinnter sucht, stößt auf ein reges Vereinsleben.

Durch die Nähe zur A3, A93 und A9 ist eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in Schmidmühlen gegeben. Nur eine Viertelstunde trennt Sie von Burglengenfeld (ca. 15 km) oder Schwandorf (ca. 24 km) und bereits in einer halben Stunde erreichen Sie Amberg (ca. 24 km). Nur wenig mehr als eine halbe Stunde brauchen Sie für den Weg nach Regensburg (ca. 40 km). Selbst für die Strecke nach Nürnberg (ca. 90 km) müssen Sie nur etwa eine Fahrstunde einplanen.

Dazu ist Schmidmühlen gut an den ÖPNV angebunden. Stündlich verkehrende Busverbindungen bringen Sie nach Amberg, wo Sie auf den nächstgelegenen Bahnhof (Bahnstrecke: Regensburg - Nürnberg) treffen.



© (J. Pronath) Ehem. Ackerbürgerhaus in reizvoller Lage nahe der Lauterach



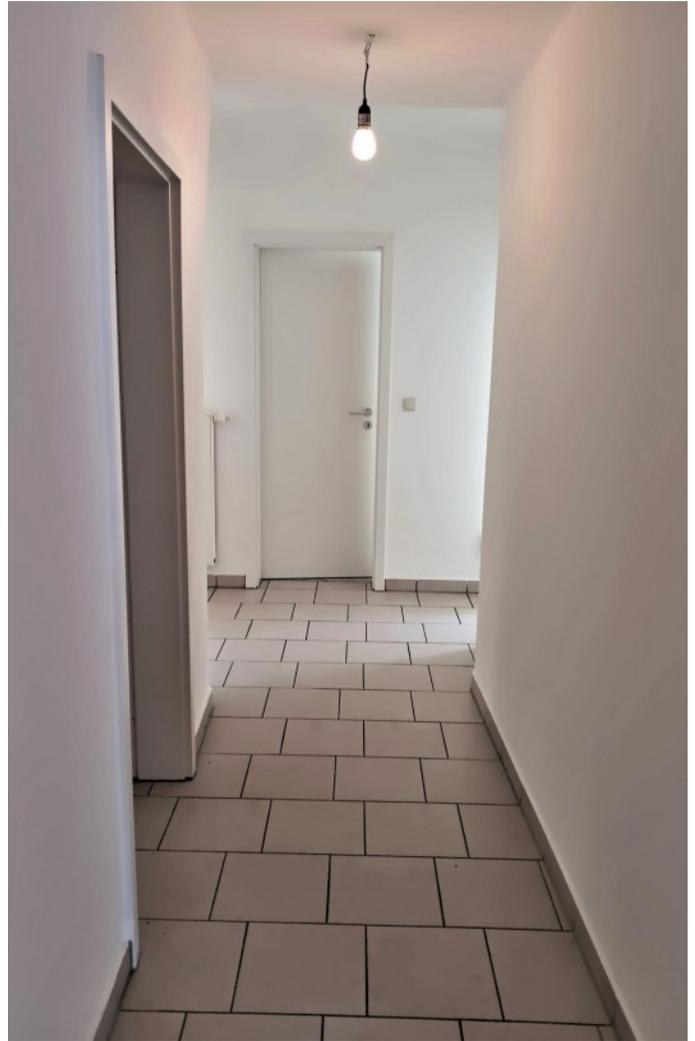
© (J. Pronath) Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!



© (J. Pronath) Rückwärtiger Zugang zu Ihrem neuen Anwesen mit ehem. Stadel



© (J. Pronath) Geräumiges Wohnzimmer



© (J. Pronath) Moderner Flur



© (J. Pronath) Schlafzimmer im EG



© (J. Pronath) Platz für Ihre Küche



© (J. Pronath) Kinderzimmer im EG



© (J. Pronath) Modernes Badezimmer



© (J. Pronath) Wirtschaftsraum mit Kaminofen



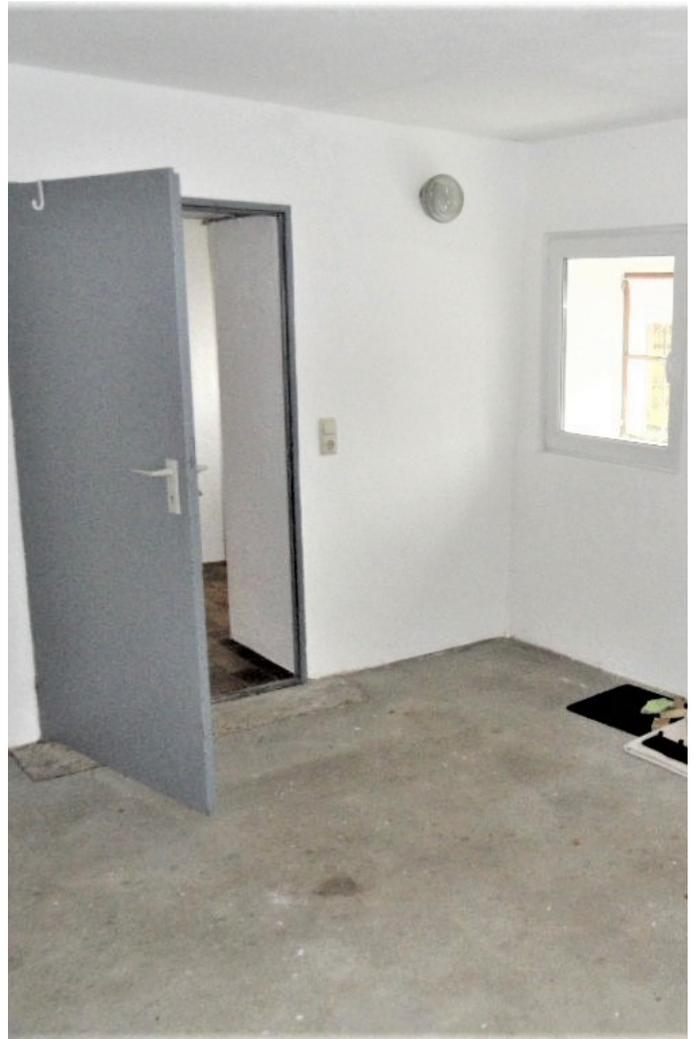
© (J. Pronath) Vorratsraum im EG



© (J. Pronath) Hinterausgang zum Garten



© (J. Pronath) Neue Pelletheizung



© (J. Pronath) Nebenraum im EG



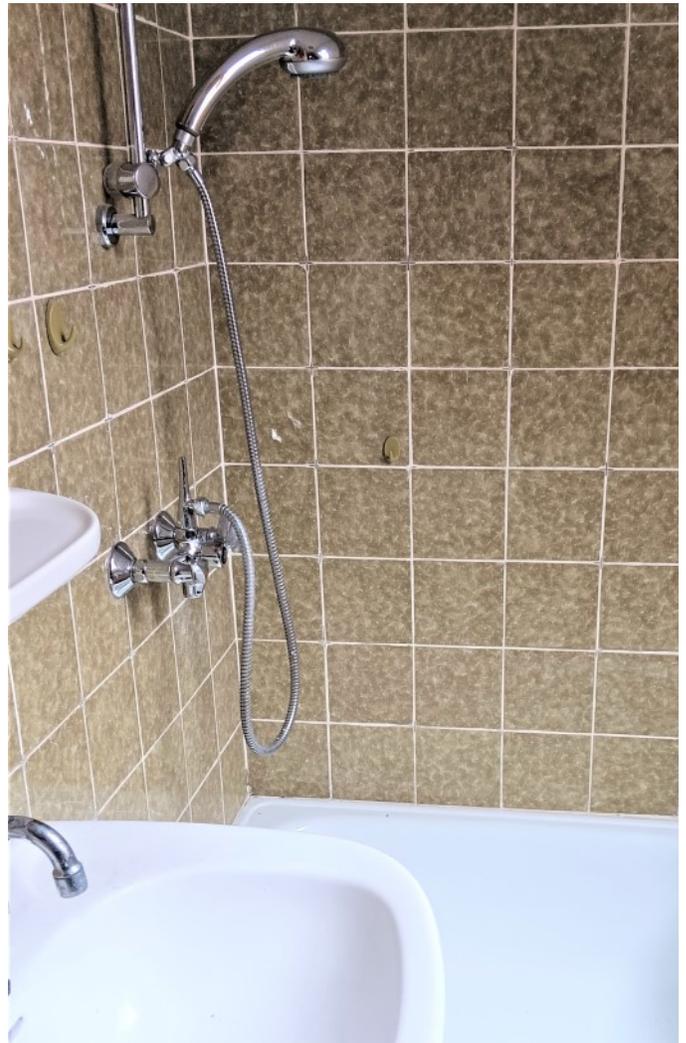
© (J. Pronath) Wohnzimmer im DG



© (J. Pronath) Wohnraum im DG



© (J. Pronath) Zimmer im DG



© (J. Pronath) Duschbad im DG



© (J. Pronath) Ausbaureserven im DG



© (J. Pronath) Blick auf Ihren zukünftigen Garten nahe der Lauterach



© (J. Pronath) Zugang zur Lauterach von Ihrem Grundstück