



Exposé

Jura-Bauernhaus

92345 Dietfurt - Mallerstetten



© M. Angerer

Ansprechpartner:
Matthias Angerer
(Eigentümer des Anwesens)

Telefon: 0176 - 45 74 50 94
E-Mail: matthias98787@web.de

Zuhause im Altmühltal - diese Jura-Bauernhaus erfüllt Ihnen diesen Wunsch!



© M. Angerer

Kaufpreis: **50.000,-- €**, VB

Baujahr: ca. 1885

Wohnfläche: ca. 150 m²

Grundstücksfläche: ca. 450 m²

Historisches Jura-Bauernhaus im Naturpark Altmühltal

Sie lieben das Altmühltal, seine Landschaft und seine Leute? Jedes Jahr zieht es Sie wieder dorthin? Warum bleiben Sie nicht einfach hier in Ihrem eigenen, denkmalgeschützten Jura-Bauernhaus? In Mallerstetten bei Dietfurt – nahe des Main-Donau-Kanals – wartet ein regionaltypisches Wohnstallhaus in der Bauweise des Altmühljuras auf Sie. Ende des 19. Jahrhunderts wurde es errichtet und mit viel Spaß am Werkeln, Machen und Tun können Sie es schon bald in Ihr ganz persönliches Zuhause verwandeln. Wollen Sie nicht gleich damit beginnen?

Das Baudenkmal

Wohnstallhaus

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Etagen: 2

Zimmer: 8

Teilweise unterkellert

Bad mit Badewanne

Holzfenster

Holzdielen, Steinboden

Kleiner Garten

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivbau

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Stattliches Wohnstallhaus mit Altmühljura-Charme

Lernen Sie Ihr zukünftiges Zuhause mit all seinen historischen Facetten kennen! Es wurde in der regionaltypischen Bauweise des Altmühljuras errichtet und präsentiert sich als zweigeschossiges Wohnstallhaus mit Jurahaus-typischem Flachsatteldach. Laut dendrochronologischer Untersuchung ist der stattliche Bau in den Jahren 1885/86 in seiner heutigen Form entstanden. Ursprünglich wurde er landwirtschaftlich genutzt. Wenn er auch seit 1981 nicht mehr bewohnt ist und zuletzt nur als landwirtschaftliches Lager diente, so hat er doch nichts von seinem Altmühljura-Charme eingebüßt.

Machen Sie sich selbst ein Bild davon! Das stattliche Jura-Bauernhaus empfängt Sie auf einer Wohnfläche von ca. 150 m², verteilt auf 8 Zimmer über 2 Etagen. Sobald Sie das teilweise unterkellerte Bauernhaus von seiner Traufseite betreten, treffen Sie auf einen geräumigen Flur, der mit seinem von Gurten gegliederten Tonnengewölbe an die frühere Bedeutung des Hauses erinnert. Zur Rechten des Flurs gelangen Sie in die sog. „Gute Stube“. Zur Linken finden Sie die Wohnküche mit anschließender Speisekammer sowie das Badezimmer mit Badewanne. Sowohl die ehemalige Bauernstube als auch die Wohnküche wurden im Stil der 1960er Jahre modernisiert und zeichnen sich durch ihre großen Geschosshöhen aus.

Hinter der Wohnstube folgt die traditionelle Holzterasse ins Obergeschoss. Dort warten – entlang des mittig angelegten Längsflurs – zahlreiche geräumige Zimmer unterschiedlicher Größe auf Sie. Die zum Teil mit Holzdecken ausgestatteten Schlaf- und Wohnräume verteilen sich über die gesamte Hauslänge.

Zur Linken des Wohnteils geht es im Erdgeschoss weiter in den Stallbereich. Der großzügige Stall – mit seinem Gewölbe aus Preußischen Kappen – diente vormals zur Haltung von Kühen und Kälbchen. An der Nordseite des Wirtschaftsteils wurde ein großes Einfahrtstor angebracht, das den Nutzfahrzeugen Zugang zum Wirtschaftsteil bietet.

Ansprechendes Bauernhaus mit kleinem Garten

Ihr zukünftiges Zuhause liegt auf einem ca. 450 m² großen Grundstück. Es gehört zu einer großen Hofanlage, die es zu einer Seite abschließt.

Vor dem Hauseingang besteht die Möglichkeit, sich auf einer ca. 10 - 15 m großen Fläche einen kleinen Garten anzulegen.

Vom alten Jura-Bauernhaus zum historischen Wohlfühl-Zuhause

Hauchen Sie dem stattlichen Jura-Bauernhaus neues Leben ein! Mit Ihrem Engagement, Ihrer Kreativität und Ihrem Herzblut kann es schon bald zu Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort im Altmühltal werden. Ob als ständiger Wohnsitz oder nur in den schönsten Wochen des Jahres, hier lässt sich das Leben genießen.

Eine denkmalgerechte Sanierung des Jurahauses ist der Schlüssel zum Erfolg. Belassen Sie dabei den ursprünglichen Grundriss und räumen sie der erhaltenen Ausstattung einen Platz in Ihrem neuen Zuhause ein. Sollten Sie weitere Wohnfläche wünschen – wie etwa für weiteren Wohnraum, eine Werkstatt oder ein Atelier –, so steht einem Ausbau des Wirtschaftsteils – in Absprache mit den zuständigen Behörden – ggf. nichts im Wege.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Zuhause auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Jura-Bauernhauses dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Mallerstetten, einem kleinen Ortsteil der Stadt Dietfurt a. d. Altmühl, unweit von Ingolstadt. Der idyllisch gelegene Ort ist das Zuhause von ca. 120 Einwohnern. Hier lässt sich die Schönheit des Naturparks Altmühltal direkt vor der eigenen Haustür erleben. Der Main-Donau-Kanal ist nur einen Katzensprung entfernt. Dazu lockt die Nähe zur Stadt Dietfurt und die gute Erreichbarkeit der Städte Eichstätt und Ingolstadt.

Alles was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie im nur 3 Minuten entfernten Dietfurt. Die ca. 6.100 Einwohner zählende Kleinstadt an der Altmühl bietet Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Restaurants und Gasthöfe, Apotheken und eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemeinmedizinern und Zahnärzten. Ihre Kinder können den Kindergarten oder die Grund- und Mittelschule in Dietfurt besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen in Beilngries oder Eichstätt offen.

Dazu erwartet Sie ein einzigartiges Freizeitangebot. Wandern, Radeln oder Bootwandern werden an Ihrem neuen Wohnort großgeschrieben. Seine reizvolle Lage – nahe der Altmühl, des Main-Donau-Kanals und des Ludwig-Donau-Main-Kanals – macht Mallerstetten zum idealen Wohnort für alle Liebhaber des Altmühltals. Ob Ausflüge entlang des Main-Donau-Kanals, Radtouren auf dem Altmühl-Radweg oder ausgedehnte Etappen auf dem Fünf-Flüsse-Radweg, hier kommen Jung und Alt auf ihre Kosten. Die Nähe zur Schiffsanlegestelle Dietfurt - Griesstetten bietet zudem die Möglichkeit, die atemberaubende Landschaft auf einem der Ausflugschiffe auf dem Main-Donau-Kanal zu genießen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von Dietfurt (ca. 3 km), in ca. 10 Minuten erreichen Sie Beilngries (ca. 7 km) und in nur einer halben Fahrstunde kommen Sie in Eichstätt (ca. 38 km) oder Neumarkt i. d. Opf. (ca. 32 km) an. Für den Weg in die Audi-Stadt Ingolstadt (ca. 43 km) müssen Sie – dank der Nähe zur A9 – nur ca. 40 Minuten einplanen.

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.

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.



© (M. Angerer) Stattliches Jura-Bauernhaus



© (M. Angerer) Einladender Gewölbe-Flur



© (M. Angerer) Bauernhaus mit Einfahrtstor



© (M. Angerer) Historischer Wohnraum



© (M. Angerer) Mächtiges Wohnstallhaus



© (M. Angerer) Historische Wohnräume



© (M. Angerer) Treppenaufgang ins OG



© (M. Angerer) Wohnraum von „anno dazumal“



© (M. Angerer) Zimmer aus vergangener Zeit



© (M. Angerer) Historischer Wirtschaftsbereich