



# Exposé

Wohnhaus

92436 Bruck i. d. Opf.

Kaufpreis: 85.000 €, VB



© Die Denkmalschutz Immobilie

Ansprechpartner:  
Sandra Weckmar (Inh.)  
Die Denkmalschutz Immobilie

Tel. 04191 - 87 32 101  
E-Mail: [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto: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) Herrliches Innerortsanwesen mit Geschichte

## Wasser, Wald und Lebensfreude - Historisches Einfamilienhaus in einer der schönsten Gegenden der Oberpfalz!



© Die Denkmalschutz Immobilie

Wohnfläche: ca. 112 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 691m<sup>2</sup>

Baujahr: 18. Jahrhundert

**Ansprechendes Wohngebäude mit großem Garten in der Ferienregion Oberpfälzer Seenland Dahoam, wo andere Urlaub machen! Im eigenen Baudenkmal im Oberpfälzer Seenland! In einem historischen Wohnhaus, das Ihnen die Geschichte dieser wunderschönen Gegend im Oberen Bayerischen Wald näherbringt! Im Ortskern der Marktgemeinde Bruck i. d. Opf. – zwischen dem Marktplatz und dem Sulzbach – ist Ihr zukünftiges Zuhause zu finden. Bereits im 18. Jahrhundert wurde das zweigeschossige Wohngebäude mit Stichbogenfenstern, Putzgliederung und Satteldach errichtet. Vormalig war es Teil einer Hofanlage, heute überzeugt es insbesondere durch sein großes Gartengrundstück in Flussnähe. Wenn dieses historische Einfamilienhaus Ihnen gehören soll, freut sich der Eigentümer des Anwesens darauf, Sie kennenzulernen!**

**Das Baudenkmal**

Wohnhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Nicht unterkellert

2 Etagen

5 Zimmer

Dachboden

Speisekammer

Keine Sanitäranlagen

Holzfenster

Holzdielen

Garten

Leerstehend

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Kachelofen

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Ja

## **Traditionelles Wohnhaus von „anno dazumal“**

Ihr zukünftiges Zuhause hat schon so manches erlebt. Bis ins 18. Jahrhundert reichen die historischen Wurzeln des giebelständig zur Straße stehenden Hauses zurück. Wann das frühere Wohngebäude einer Oberpfälzer Hofanlage genau errichtet wurde, ist nicht bekannt. Darüber kann erst eine dendrochronologische Altersbestimmung Aufschluss geben. Auch ob der zweigeschossige Massivbau mit einfacher Putzgliederung und stattlichem Satteldach von jeher so aussah, lässt sich nur vermuten. Seine Stichbogenfenster an der Giebelseite deuten jedoch darauf hin, dass die ehemaligen Besitzer nach damaligen Verhältnissen gutsituiert waren.

Damals wie heute erschließt sich das historische Wohnhaus von seiner rechten Giebelseite. Von der Straße aus haben Sie durch ein großes Tor Zugang, von der rückwärtigen Giebelseite bietet Ihnen eine Eingangstür Zutritt. Die Eingangstür führt Sie in einen kleinen Vorraum, in dem sich auch die Treppe ins Obergeschoss befindet. Diesem schließt sich zur Rechten ein Zimmer (mit ca. 14,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche) an, auf das zwei kleinere Räume (ca. 7,5 m<sup>2</sup> und 9 m<sup>2</sup>) folgen. Zur Straße hin finden Sie die große Wohnstube (ca. 25,65 m<sup>2</sup>) mit Kachelofen sowie ein weiteres Zimmer (ca. 12,6 m<sup>2</sup>), das auch durch das Tor zugänglich ist.

Über die traditionelle Haustreppe geht es weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie auf ein Zimmer zur Linken von ca. 16 m<sup>2</sup> Wohnfläche, dem sich zwei Zimmer mit 12,54 m<sup>2</sup> und 14,06 m<sup>2</sup> anschließen. Auf sie folgen zur Giebelseite zwei langgestreckte Räume von 11,88 m<sup>2</sup> und 10,5 m<sup>2</sup> Größe.

Das anschließende Dachgeschoss bietet einen weiteren Wohnraum von ca. 18,62 m<sup>2</sup> Größe, während der Rest des Dachbereichs nicht ausgebaut ist.

## **Großzügiges Gartengrundstück**

Das historische Wohngebäude liegt auf einem ca. 700 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück. Dieses grenzt zu einer Seite an den Sulzbach, der die Marktgemeinde durchfließt.

Ob eine zusätzliche Bebauung im hinteren Grundstücksbereich realisierbar ist, bedarf der Zustimmung der zuständigen Behörden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück durch die Nähe des Sulzbachs in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegt. Zudem sind bezüglich der Größe, Art und Form der Zusatzbebauung denkmalrechtliche Aspekte zu berücksichtigen, welche allein eine dem Wohnhaus untergeordnete Bebauung zulassen.

## **Per Sanierung zum modernen Wohlfühlzu Hause**

Soll dieser historische Bau zu Ihrem neuen Zuhause werden? Zu einem gemütlichen Eigenheim, das historischen Charme und modernen Wohnkomfort geschickt miteinander verbindet? Wenn Sie diesen Weg einschlagen möchten, können Sie dies mit einer mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Sanierung erreichen.

Bevor Sie mit der Sanierung des Gebäudes beginnen, ist eine Voruntersuchung mit Schadenskartierung und Instandsetzungsplanung durch ein denkmal erfahrendes Planungsbüro anzustreben, welche ggf. vom Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden kann.

Bei der Sanierung des Gebäudes sind das äußere Erscheinungsbild, die Fassade – das sog. „Gesicht des Hauses“ – sowie der historische Grundriss zu respektieren. Zugleich sollte womöglich noch vorhandene Ausstattung im Inneren (wie historische Türen, Fenster, Böden, Treppen, Putze etc.) erhalten bleiben.

Auf zeitgemäßen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Zuhause jedoch 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 mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Maßnahmen, die der Erhaltung des Wohnhauses dienen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen und Fördermittel hoffen.

## **Förderung**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das Wohnhaus (ein 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.

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Einfamilienhaus wartet im Ortskern von Bruck i. d. Opf., in der Urlaubsregion Oberpfälzer Seenland auf Sie. Nur einen Katzensprung vom Marktplatz entfernt, nahe des Sulzbachs ist das historische Wohnhaus zu finden. Rund 4.500 Einwohner leben in der aufstrebenden Marktgemeinde im Oberen Bayerischen Wald, die nur rund eine halbe Stunde von Regensburg oder Cham entfernt liegt. Durch die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der herrlichen Wald- und Seenregion sowie der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte ist eine ausgezeichnete Work-Life-Balance garantiert.

Alles was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie direkt an Ihrem neuen Wohnort. In Bruck treffen Sie auf Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und eine Metzgerei. Dazu laden die zahlreichen Gastronomiebetriebe – von Gaststätten bis hin zu Restaurants und Bars – zum geselligen Zusammensein ein. Ihre Kinder können die örtlichen Kindertagesstätten sowie die Grund- und Mittelschule in Bruck besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Nittenau und den umliegenden Städten offen. Dazu ist eine gute ärztliche Versorgung durch mehrere ortsansässige Allgemein- und Fachärzte sowie einen Tierarzt gewährleistet.

Erholung und Entspannung werden in Bruck ganz großgeschrieben. Durch seine Lage in der Urlaubsregion Oberpfälzer Seenland sowie im Naturpark Oberer Bayerischer Wald bietet der Ort alles, was sich Natur- und Wasserbegeisterte wünschen. Die Bodenwöhrer Senke mit ihrem ca. 64 ha großen Hammersee ist nur ca. 5 Minuten entfernt. Bereits sein mit Skulpturen gesäumter Kunst- und Wasserweg entlang des Seeufers vermittelt die Faszination Ihrer neuen Heimat. Zudem können Sie beim Baden an idyllischen Badeplätzen, Stand Up Paddling, Tretbootfahren oder Angeln Abstand vom Alltag gewinnen. Oder erkunden Sie die malerische Waldlandschaft des Oberen Bayerischen Waldes beim Wandern oder Radfahren. Wer dazu in geselliger Runde sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen die zahlreichen Vereine im Ort herzlich willkommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen in Bruck dank der Nähe zur A93 garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von Bodenwöhr am Hammersee und bereits in 10 Minuten erreichen Sie die Kleinstadt Nittenau (ca. 9 km). Die Städte Schwandorf (ca. 22 km), Burglengenfeld (ca. 23 km) und Roding (ca. 20 km) liegen gerademal 25 Minuten entfernt. Selbst für den Weg nach Cham (ca. 36 km) oder Regensburg (ca. 46 km) müssen Sie nur rund eine halbe Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Bruck gut angebunden. Tagsüber bestehen regelmäßige Busverbindungen auf der Linie Schwandorf - Nittenau. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Schwandorf an der Bahnstrecke Nürnberg - Regensburg mit stündlichen Verbindungen in beide Richtungen.



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Attraktives Wohnhaus mit großem Garten nahe des Marktplatzes



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Historisches Wohnhaus des 18. Jahrhunderts



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Historisches Wohngebäude nahe dem Marktplatz



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Herrliches Anwesen beim Sulzbach



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Zugang zum historischen Wohnhaus



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Die ehemals „Gute Stube“



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Historischer Wohnraum mit Deckenbalken



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Treppenaufgang ins OG



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Zimmer mit Stichbogenfenster und historischer Tür



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Zugang zu den einzelnen Zimmern



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Historisches Fenster



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Flur im OG mit Zugang zum DG



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Historischer Dachboden



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Grundstück mit Blick auf den Sulzbach



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Grundstück in Flussnähe



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Großzügiges Grundstück



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Attraktives Wohnhaus mit großem Garten nahe des Marktplatzes



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Historisches Wohnhaus des 18. Jh.