



Exposé

Hofanlage

86655 Harburg (Schwaben) - Heroldingen

Kaufpreis: 345.000 €



© BLfD

Ansprechpartner:
Alexandre Puggioni
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0176 - 80 50 10 63
E-Mail: apollo7333@yahoo.fr

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.



© (C. Vas) Attraktive Hofanlage mit historischen Wurzeln

Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude 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.

Platz für Kreativität und Wohlbefinden -
Verwirklichen Sie Ihre Nutzungsideen in diesem
schwäbischen Prachtstück!



© BLfD / C. Vas

Wohnfläche: ca. 367 m²

Grundstücksfläche: ca. 2.019 m²

Nutzfläche: ca. 769 m²

Baujahr: 17. Jahrhundert

Prächtige Hofanlage mit Gasthaus und Austragshäusl am Rande des Nördlinger Ries

Ein Dreiseithof, der auf den ersten Blick begeistert! Eine imposante Hofanlage mit beachtlichem Potenzial! Ein unverwechselbares Anwesen, das durch seine bauliche Schönheit überzeugt! Zu diesem Urteil werden Sie kommen, sobald Sie vor dem attraktiven Dreiseithof im schwäbischen Heroldingen nahe Harburg, zwischen Nördlingen und Donauwörth, stehen. So manches hat er in seiner jahrhundertelangen Geschichte schon erlebt, doch dies kann seine Erwartungen an eine glanzvolle Zukunft nicht schmälern. Für eine neue Nutzung als Wohnhaus, Werkstatt, Gastronomie, Gewerbe oder alles zusammen steht er bereit. Möchten Sie es sein, der ihm zeigt, wo der Weg noch hinführen kann?

Das Baudenkmal

Gasthaus und Austragshaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Gewölbekeller

Dachboden

Holzfenster (Einfachverglasung)

Steinboden, Fliesenboden, PVC-Boden

Einbauküche

Kühlraum

Nicht denkmalgeschützte Nebengebäude (Stall, 2 Scheunen)

Teilweise gepflasterter und geschützter Innenhof

4 Stellplätze

2 Garagen

Garten

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Elektro

Ofenheizung, Nachtspeicherheizung, Kachelofen

Fernwärmeanschluss im Hof

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Herausragende Hofanlage mit jeder Menge Potenzial

Lernen Sie einen historischen Bauernhof kennen, der auf ganzer Linie überzeugt!

Der beachtliche Dreiseithof besticht durch sein mächtiges Gasthaus und sein direkt gegenüberliegendes Austragshaus. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Im rückwärtigen Bereich treffen Sie auf die nicht denkmalgeschützten Nebengebäude der Hofanlage. Zu ihnen zählen ein kleiner Stall sowie zwei separate Scheunen mit beachtlicher Nutzfläche.

Dazu machen ein großer, geschützter Innenhof und eine Gartenfläche von ca. 382 m² das attraktive Anwesen in reizvoller Innerortslage komplett.

Prächtiges Gasthaus des 18. Jahrhunderts

Der ehemalige Gasthof „Zum Stern“ öffnet seine Türen für Sie! Der prächtige Bau mit schmiedeeisernem Ausleger dürfte in seiner heutigen Form im 17. Jahrhundert entstanden sein. Seine gastronomischen Wurzeln reichen jedoch bis ins 16. Jahrhundert zurück. Seit jeher bildete der stattliche Bau den gesellschaftlichen Mittelpunkt des Dorfes. Daran erinnert noch heute die ansprechende Fassade des Baudenkmals. Sein Putzdekor in Gelb und Weiß sowie seine teils aus dem 19. Jahrhundert stammenden Fenster mit grünen Fensterläden prägen sein Barock anmutendes Erscheinungsbild und unterstreichen die historische Bedeutung des eindrucksvollen Baudenkmals.

Die Faszination der äußeren Erscheinung setzt sich im Inneren fort. Eine Freitreppe an der Giebelseite führt Sie zum historischen Hausteinportal, durch das Sie die bis Anfang des 21. Jahrhunderts betriebene Gaststätte betreten. Zur Linken des breiten Wirtshausflurs treffen Sie auf die frühere Gaststube, der sich die Wirtshausküche, ein Vorbereitungsraum sowie eine Kühlkammer anschließen. Dazu warten drei Zimmer unterschiedlicher Größe sowie ein Badezimmer auf der rechten Seite des Flurs auf Sie. Zudem stoßen Sie im hinteren Teil des Erdgeschosses auf die Sanitäreinrichtungen der Gaststätte.

Eine historische Treppe führt Sie weiter ins Oberschoss. Dieses wird von einem großen Saal dominiert, auf den drei kleinere Räume sowie ein WC folgen.

Das anschließende Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum.

Reizendes Austragshäusl mit historischem Charme

Direkt gegenüber dem Gasthaus – durch die breite Hofzufahrt getrennt – finden Sie ein malerisches, kleines Wohnhaus, das ursprünglich als Austragshaus diente. Der erdgeschossige Satteldachbau, dessen Fassadengestaltung dem Gasthaus angepasst ist, ist im 2. Viertel des 19. Jahrhunderts entstanden.

Das kleine Austragshäusl ist von seiner Traufseite zugänglich. Sobald Sie das Erdgeschoss des niedlichen Gebäudes betreten, eröffnet sich eine Wohnfläche von ca. 57,61 m². Zur Rechten und Linken des Flurs stoßen Sie jeweils auf ein Zimmer von ca. 15 m² Größe. Diesen schließen sich ein kleineres Zimmer sowie der Ausgang ins nicht ausgebaute Dachgeschoss (ca. 50 m²) an. Das Austragshäusl verfügt zudem über einen kleinen Keller.

Vom traditionellen Gasthof zum modernen Vorzeigeanwesen

Wagen Sie Neues auf diesem Dreiseithof, der durch seine äußere Erscheinung, seine Größe und sein Potenzial überzeugt! Ob eine Wiederbelebung der Gastronomie, die Einrichtung einer Werkstatt oder die Umnutzung als Wohn- und Geschäftshaus, Sie haben die Wahl.

Was immer Sie planen, eine denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes – insbesondere des ehemaligen Austragshauses – ist der Schlüssel zum Erfolg. Im Gasthaus kann im Obergeschoss eine Wohnnutzung – anstelle der modern vergrößerten Saalräume – realisiert werden. Auch ein Ausbau der 1. Dachebene für Wohnzwecke ist grundsätzlich möglich. Erhaltene historische Ausstattung sollte dabei weiter ihren Platz in den historischen Räumen finden.

Auf Wunsch können die Pläne zum Anwesen bei Herrn Puggioni angefragt werden.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Zuhause nicht verzichten. Moderne Haustechnik in Form einer neuen Elektroanlage wurde bereits im August 2023 angebracht. Eine neue Heizung und neue Sanitäranlagen können folgen. Auch die Durchführung denkmalgerechter energetischer Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist denkbar. Ein Fernwärmeanschluss ist bereits auf dem Hof vorhanden.

Lagebeschreibung

Die strahlend schöne Hofanlage wartet in Heroldingen, einem Ortsteil der Stadt Harburg (Schwaben), auf halbem Wege zwischen Donauwörth und Nördlingen auf Sie. Rund 400 Einwohner leben in dem schwäbischen Dorf am westlichen Rand des Nördlinger Ries. Landschaftliche Schönheit und ländliche Idylle zeichnen den im Wörnitztal gelegenen Ort aus. Dazu lockt die Nähe zur Stadt Harburg sowie zu den umliegenden schwäbischen Zentren.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs stehen im nur 6 km entfernten Harburg für Sie bereit. Die ca. 5.800 Einwohner zählende Kleinstadt - am Fuße der bekannten Burganlage - bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten mit kleinen und größeren Geschäften, darunter zwei Supermärkten, Bäckereien und Metzgereien. Ihre Kinder können die Kindergärten, die Volksschule oder die Grund- und Mittelschule der Stadt besuchen. Weiterführende Schulen finden Sie im nahegelegenen Donauwörth oder Nördlingen. Dazu sorgen mehrere Allgemeinmediziner, Zahnärzte sowie ein Tierarzt für eine gute ärztliche Versorgung.

Auch Erholung und Freizeitspaß werden an Ihrem neuen Wohnort großgeschrieben. Hierzu trägt seine romantische Lage im Tal der Wörnitz an der Romantischen Straße bei. Zahlreiche Wander- und Radwege – darunter der Fernradweg Romantische Straße – laden ein, die herrliche Naturlandschaft im östlichen Schwabens kennenzulernen. Wer dazu gerne sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen die zahlreichen Vereine in Harburg herzlich willkommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen in Heroldingen garantiert. Der kleine Ort liegt direkt an der B25. Nur ca. 7 Minuten trennen ihn von Harburg (ca. 6 km) und in etwa 20 Minuten kommen Sie in Donauwörth (ca. 17 km) oder Nördlingen (ca. 17 km) an. Für den Weg nach Augsburg (ca. 60 km) müssen Sie nicht mal eine Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Harburg gut angebunden. Vom Bahnhof Harburg (Bahnstrecke: Nördlingen - Donauwörth) haben Sie eine gute Zuganbindung (RB, RE), die Sie im Stundentakt in die naheliegenden Städte führt.



© (BlfD) Strahlend schönes, schwäbisches Gasthaus



© (BlfD) Herausragender Dreiseithof mit Gasthaus, Austragshaus, Innenhof und Wirtschaftsgebäuden



© (C. Vas) Attraktiver Dreiseithof mit Geschichte



© (C. Vas) Kleiner Stall beim Gasthaus



© (BLfD) Reizendes Austragshaus



© (C. Vas) Großzügige Scheune



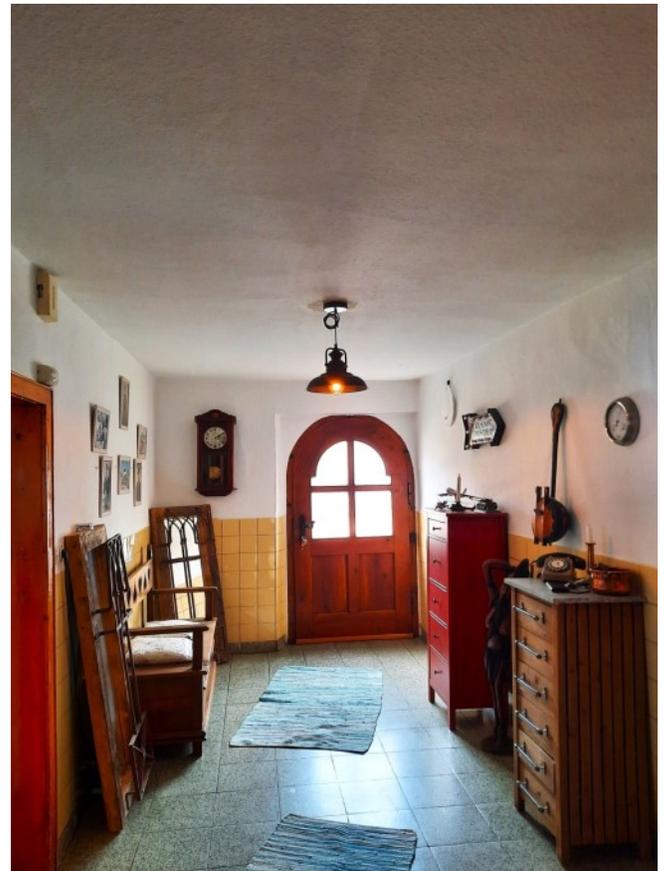
© (C. Vas) Stimmungsvolles Ambiente im Innenhof



© (C. Vas) Beachtliches Stallgebäude



© (C. Vas) Gemütliches Wohnzimmer im ehemaligen Gastraum



© (C. Vas) Einladender Eingangsbereich



© (C. Vas) Behaglicher Wohnraum in der früheren Gaststube



© (C. Vas) Urige Küche mit moderner Ausstattung



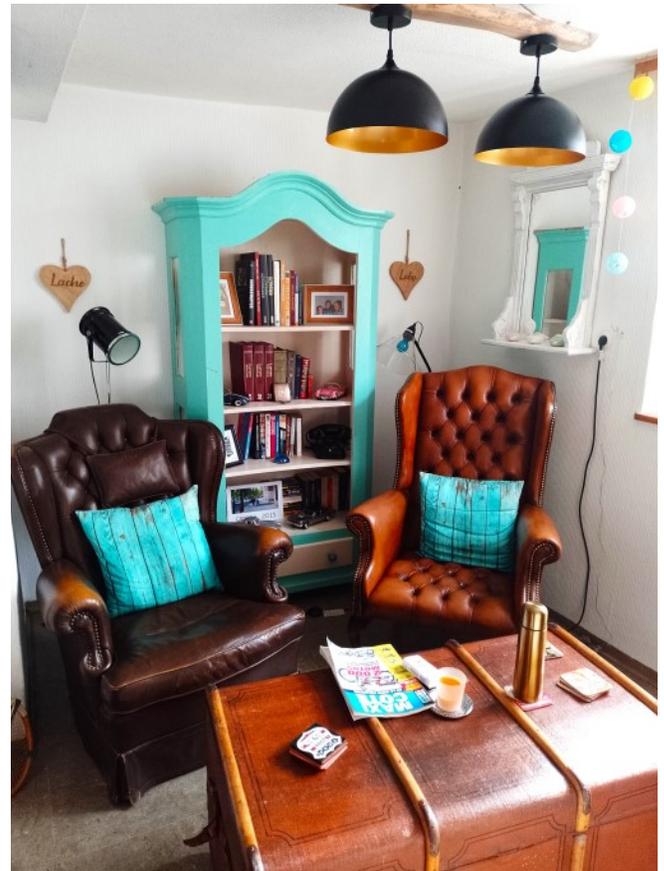
© (C. Vas) Ansprechender Essbereich



© (C. Vas) Geräumige Küche



© (C. Vas) Stilvoll gestalteter Flur im EG



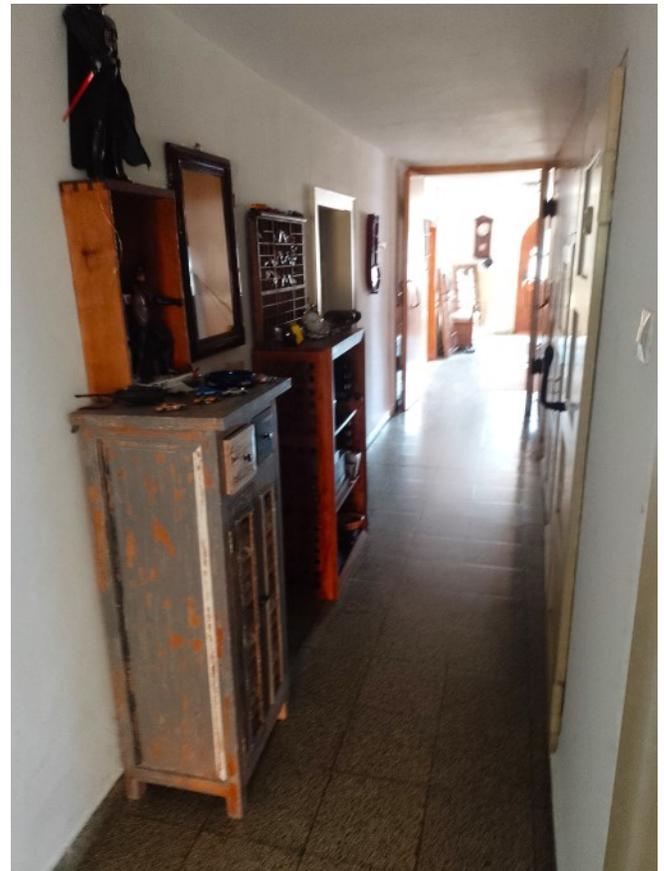
© (C. Vas) Reizender Rückzugsort in Ihrem neuen Zuhause



© (C. Vas) Malerisches Schlafzimmer mit historischen Möbeln



© (C. Vas) Großzügiger Saal im OG



© (C. Vas) Flurbereich im OG



© (C. Vas) Vielseitig nutzbarer Saal



© (C. Vas) Zugang zum Dachbereich



© (C. Vas) Großzügiger Spitzboden



© (C. Vas) Großer Garten und Stellplatz auf der Rückseite



© (C. Vas) Großzügiger Garten hinter den Wirtschaftsgebäuden