

Exposé der Denkmal-Börse

Fürstliches Wohngebäude

91726 Gerolfingen – Aufkirchen

Kaufpreis: 80.000 €, VB (ohne Einrichtung / Mobiliar)



Foto: D. Krzeminski

Ansprechpartnerin:
Danuta Krzeminski
Eigentümerin des Anwesens

Mobil: +49 (0)176 – 45 88 53 45
Mail: danuta.krzeminski@gmail.com



Foto: D. Krzeminski

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.

Fürstliches Zuhause am Hesselberg – mit Charme und Potenzial!



Fotos: D. Krzeminski

Teilsaniertes Wohngebäude von fürstlicher Herkunft und barockem Charme

Ein besonderes Stück Geschichte! Ein barocker Bau, der von der Vergangenheit seines Heimatortes erzählt! Ein historisches Liebhaberstück für alle, die Wert auf Atmosphäre und Authentizität legen! So präsentiert sich das zum Verkauf stehende Wohngebäude in dem kleinen Kirchdorf Aufkirchen bei Gerolfingen, zwischen Dinkelsbühl und Wassertrüdingen. In ruhiger, idyllischer Lage am Hesselberg begeistert der zweigeschossige Walmdachbau durch seine stattliche Erscheinung und seine historischen Details. Seien es das einprägsame Eingangsportal, das an die Fürsten Oettingen - Spielberg erinnert, oder die Stuckdecken im Obergeschoss des Hauses, dieses beeindruckende Baudenkmal hält die Geschichte lebendig, ohne den Blick auf die Zukunft zu verstellen. Es überzeugt durch großzügige Raumstrukturen, einen Vorgarten sowie einen überdachten Freisitz mit herrlichem Ausblick auf den Hesselberg. Hier verbinden sich historischer Charakter und bereits erneuerte Grundsubstanzen zu einer seltenen Gelegenheit am Immobilienmarkt der Region!

Das Baudenkmal

Wohngebäude

Kaufpreis: 80.000 €, VB

Einrichtung / Mobiliar sind nicht im Preis inbegriffen, können aber gegen eine Ablöse erworben werden.

Wohnfläche: ca. 165 m²

Grundstücksfläche: ca. 240 m²

Baujahr: 1740

Zustand: Altbau, teilweise saniert

Teilweise unterkellert

2 Etagen

6 Zimmer

Dachboden

Einbauküche

Zeitgemäße Sanitäreanlagen

Holzfenster

Holzdielen, Fliesenboden, Laminat

Stuckdecken

Wintergarten

Garage

Frei

Fernblick

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal
nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Fernwärme, Elektro, Holz

Zentralheizung, Kachelofen

Förderung

Denkmalschutz-AfA

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Repräsentativer Barockbau des frühen 18. Jahrhunderts

Das zum Verkauf stehende Anwesen hat so manche Geschichte zu erzählen. Ursprünglich wurde der barocke Walmdachbau wohl bereits im Jahr 1724/25 errichtet und prägt seither das Ortsbild seines Heimatortes. Seine eigentliche Blütezeit dürfte jedoch erst ab dem Jahr 1740 begonnen haben, wie die Jahreszahl im Sturz des herrschaftlichen Eingangsportals noch heute erzählt. Dieses wird von einer gehörten Sandsteinrahmung mit eingearbeiteter kleiner Oberlichtöffnung geschmückt und von einer von zwei Vögeln flankierten Kartusche gekrönt. Diese zeigt das Monogramm von Johann Aloys I Fürst zu Oettingen - Spielberg und weist darauf hin, dass der Ort im Jahr 1740 an die Fürsten zu Oettingen - Spielberg fiel. Die Vermutung liegt nahe, dass das Gebäude fortan als Amtshaus oder anderweitiges herrschaftliches Gebäude genutzt wurde. Diese lässt auch das aufwendig gestaltete, heute durch den Anbau verdeckte Oettinger Wappen erahnen. Seinen zweigeschossigen Walmdachanbau erhielt der Bau erst im Jahr 1910, welcher im Erdgeschoss fortan als Ladengeschäft genutzt worden sein dürfte.

Zugänglich ist das heute teilsanierte Wohngebäude, das sich in einen östlichen Wohnbereich mit anschließendem Anbau sowie einen westlichen Wirtschaftsteil unterteilte, von seiner Südseite. Insgesamt bietet es eine Wohnfläche von ca. 160 m², verteilt auf 6 Zimmer, 2 Küchen, 2 Duscbäder sowie ein Gäste-WC.

Sobald Sie das herrschaftliche Eingangsportal durchschreiten, führt Sie der Flur zur Rechten in das großzügige Wohnzimmer, dessen Kamin für eine behagliche Atmosphäre sorgt und zugleich eine zusätzliche Wärmequelle bietet. Diesem schließen sich die Küche mit Holzherd sowie ein Badezimmer an. Weiter gelangen Sie in das ehemalige Ladengeschäft im Anbau, in dem heute ein Schlafzimmer anzutreffen ist. Zur Linken des Flurs stoßen Sie auf die Garage, der ein Abstellraum, ein WC und ein Holzlager im rückwärtigen Bereich folgen.

Weiter führt Sie die Treppe im Flurbereich ins Obergeschoss. Dort treffen Sie auf insgesamt 5 Räume. Zur Linken warten ein beachtliches Schlafzimmer sowie ein Gästezimmer auf Sie, während zur Rechten ein weiterer Wohnraum sowie ein Lagerraum folgen. Besonders bemerkenswert sind dabei die beiden Haupträume zur Frontseite, die reich gestaltete Stuckdecken aufweisen. Im hinteren Bereich des Flurs ist das Badezimmer zu finden. Ein weiteres Highlight bildet der überdachte Freisitz mit dreiseitig umlaufender Fensterfront im Anbau.

Das darüberliegende Dachgeschoss unter dem mächtigen Walmdach ist nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das historische Wohngebäude befindet sich derzeit im teilsanierten Zustand. Die Mehrheit der Räume ist bereits saniert, die übrigen Zimmer befinden sich in ausbaufähigem Zustand, ideal um individuelle Wohnkonzepte oder eine Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten – insbesondere für Ferienwohnungen - zu realisieren. Im Zuge der bisherigen Sanierungsarbeiten wurden neue Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse (zweifach) umgesetzt. Das Gebäude ist zudem bereits an die Nahwärme angeschlossen; im Innenbereich müssen lediglich Heizkörper montiert und Leitungen verlegt werden. In den Räumlichkeiten des Obergeschosses warten die Stuckdecken auf ihre Sanierung. Gleiches gilt für die Fassade und das Dach.

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, 10 f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bei denkmalgerechten mit den Denkmalbehörden abgestimmten Maßnahmen im Grundsatz denkbar. Ggf. können auch Mittel im Rahmen der Dorferneuerung in Anspruch genommen werden.

Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie finden Sie in dem kleine Ort Aufkirchen, nur einen Katzensprung von seiner Heimatgemeinde Gerolfingen im Landkreis Ansbach entfernt. Rund 300 Einwohner leben in dem beschaulichen Dorf, das sich reizvoll in die ländliche Landschaft rund um den Hesselberg einfügt. Wer ländliche Idylle nahe des Fränkischen Seenlandes sucht und doch die Nähe zu den Städten Wassertrüdingen, Dinkelsbühl oder Feuchtwangen nicht missen möchte, hat hier seinen idealen Wohnort gefunden.

Was immer Sie zum täglichen Leben benötigen, finden Sie in der näheren Umgebung. Eine Bäckerei sowie eine Metzgerei warten in Gerolfingen auf Ihren Besuch. Alle weiteren Einkäufe lassen sich bestens in Wassertrüdingen oder Dinkelsbühl erledigen. Ihre Kinder können den Kindergarten direkt in Aufkirchen sowie die Grundschule in Gerolfingen besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen in Wassertrüdingen, Dinkelsbühl oder Gunzenhausen offen. Eine gute ärztliche Versorgung ist u. a. durch eine nahegelegene Arztpraxis in Wittelshofen gewährleistet.

Aufkirchen ist genau der richtige Wohnort für alle, die sich nach einem Leben in der Natur sehnen. Der kleine Ort liegt nahe des Hesselbergs, der höchsten Erhebung Mittelfrankens. Die Erholungsregion Hesselberg – zwischen der romantischen Straße von Würzburg nach Füssen und dem Fränkischen Seenland – lockt jährlich zahlreiche Urlauber und Naturliebhaber in die Region. Sie genießen es, die herrliche Landschaft beim Wandern oder Radfahren zu erkunden.

Auch die Nähe zum Fränkisches Seenland begeistert. Der Altmühlsee ist gut zu erreichen und bietet im Sommer beste Erholung im kühlen Nass. Wer dazu tief in die Geschichte der Region eintauchen möchte, für den bietet sich ein Besuch im Römerpark Ruffenhofen – nur 1 km von Ihrem neuen Wohnort entfernt – an.

Eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Aufkirchen liegt nur 1 km von Geroflingen (ca. 3 Minuten Fahrzeit) entfernt. Wassertrüdingen (ca. 8 km) erreichen Sie in weniger als 10 Minuten und auch von Dinkelsbühl (ca. 15 km) sind Sie nur eine Viertelstunde entfernt. Zum Altmühlsee in Gunzenhausen (ca. 26 km) sind es lediglich 20 Minuten Fahrzeit. Nicht länger brauchen Sie für eine Fahrt nach Feuchtwangen (ca. 21 km). Für den Weg in die Kreisstadt Ansbach (ca. 36 km) müssen Sie rund eine halbe Stunde einplanen und auch die Strecke nach Nürnberg (ca. 89 km) nimmt nur rund eine Fahrstunde in Anspruch.

Selbst an den ÖPNV ist Aufkirchen gut angebunden. Es bestehen mehrfach am Tag Busverbindungen nach Dinkelsbühl und Wassertrüdingen. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Wassertrüdingen mit Anbindung nach Gunzenhausen (Bahnstrecke: München - Würzburg).

Denkmalimpressionen

Fotos: D. Krzeminski, BLfD









