

individuell Leben



WESENT LICHES

in Kürze

Preis 649.000 Euro

Käuferprovision 2,38 % inkl. MwSt.

Wohnfläche ca. 180 m²

Baujahr ca. 1730

Grundstück ca. 2.000 m² Kerngrundstück plus ca. 20.500 m² Natur- und Ackerland

Lage fast Alleinlage, auf einer Anhöhe unterhalb der Rhein-Donau Wasserscheide gelegen

Besonderes das ehemals landwirtschaftliche Anwesen bietet eine Abgeschlossenheit der besondere Art
auf drei Seiten von einem Naturschutzgebiet umgeben, mit Wohnhaus, Scheune und Brunnen



HISTORISCHER GUTSHOF

mit Brunnen & Scheune



historisches **ANWESEN**

Wohnhaus historisches und denkmalgeschütztes Wohnhaus mit Mansarddach. Das Erdgeschoss besteht aus Sandstein das Obergeschoss ist in Fachwerkbauweise errichtet worden

Scheune denkmalgeschützte Scheune mit etwas jüngerer, massiver Rückwand

Werkstatt massiv gemauertes Einraumgebäude, beheizt

Brunnen sandsteingemauerter Brunnen mit Dach. Der Brunnen ist ganzjährig wasserführend

Stall hinter der Scheune gibt es einen kleinen Offenstall aus Holz

Gesindehaus dieses gehörte früher zum Anwesen. Heute ist es eigenständig und wird von einer Familie bewohnt



Scheune
MIT TOR



SCHEUNENDECKE

A photograph of a small, rustic stone building, likely a workshop, with a gabled roof and a dark door. The building is surrounded by greenery, including trees and bushes. The text "Werkstattgebäude" is overlaid in the top left corner.

Werkstattgebäude

mit **ANBINDUNG** *an die* **ZENTRALHEIZUNG**



Scheune und Wohnhaus
umgeben von Holunderbüschen

Wohnen & Lesen

Relaxen & Wohlfühlen





SPEISE
Zimmer



moderner **KÜCHENOFEN**

kochen auf dem Feuer



Kochen

WIE FRÜHER

Am Küchenofen trifft traditionelles Kochen am Ofenfeuer auf moderne, technische Ausstattung. Das angrenzende Wohnzimmer und die offene Wohnküche mit Essplatz wird durch den Kochherd mit beheizt. Die Küchenzeile befindet sich hinter einer Trennwand in einer Nische. Die freiliegenden Fachwerkbalken bringen eine urige Gemütlichkeit in den Raum.

Gewölbekeller

mit Zugang von der Küche



goldene

APPLIKATIONEN

KONTRASTE
AUF DEN
ZIMMERTÜREN





Treppe ins Obergeschoss

und auf den Dachboden



DOPPELWASCHTISCH *mit viel Stauraum*

Massivholz
ABLAGE im Badezimmer





Wohnen in der **MANSARDE**

Das Dachgeschoss des Wohnhauses wurde als Walmdach mit Mansarde errichtet. Alle Außenwände haben eine leichte Schräge, wodurch die Räume sehr gemütlich wirken, ohne dass die Raumhöhe beeinträchtigt ist. Die Fenster sind jeweils kleine Gauben.

Im Obergeschoss befinden sich das Hauptbad mit Dusche, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Wohnbereich oder Ankleide, ein zweites Schlafzimmer, ein Studier- oder Kinderzimmer, ein Hobbyraum und die Waschküche. Zudem bietet der Flur eine praktische Schranknische.

Viele der Holzbalken wurden freigelegt und mit Leinöl behandelt.

Über die Treppe gelangt man auf den nicht ausgebauten Spitzboden des Hauses.



Schlafzimmer

MIT WOHNRAUM

Der Wohnraum unterteilt sich derzeit in ein Schlafzimmer und eine Ankleide. Hier könnte auch ein schönes Kinder Spiel- und Schlafzimmer oder ein Büro- oder Hobbyraum entstehen.

Wie in vielen weiteren Räumen besteht der Fußboden aus Massivholzdielen.



Schlafzimmer

neben Ankleide



Ankleide
ZIMMER

Übersicht

HAUSWIRTSCHAFTS- & HEIZUNGSRaum

Hauswirtschaftsraum:

der Hauswirtschaftsraum befindet sich im Obergeschoss neben der Treppe. Er bietet Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner.

Wärmeerzeuger

Gasheizung

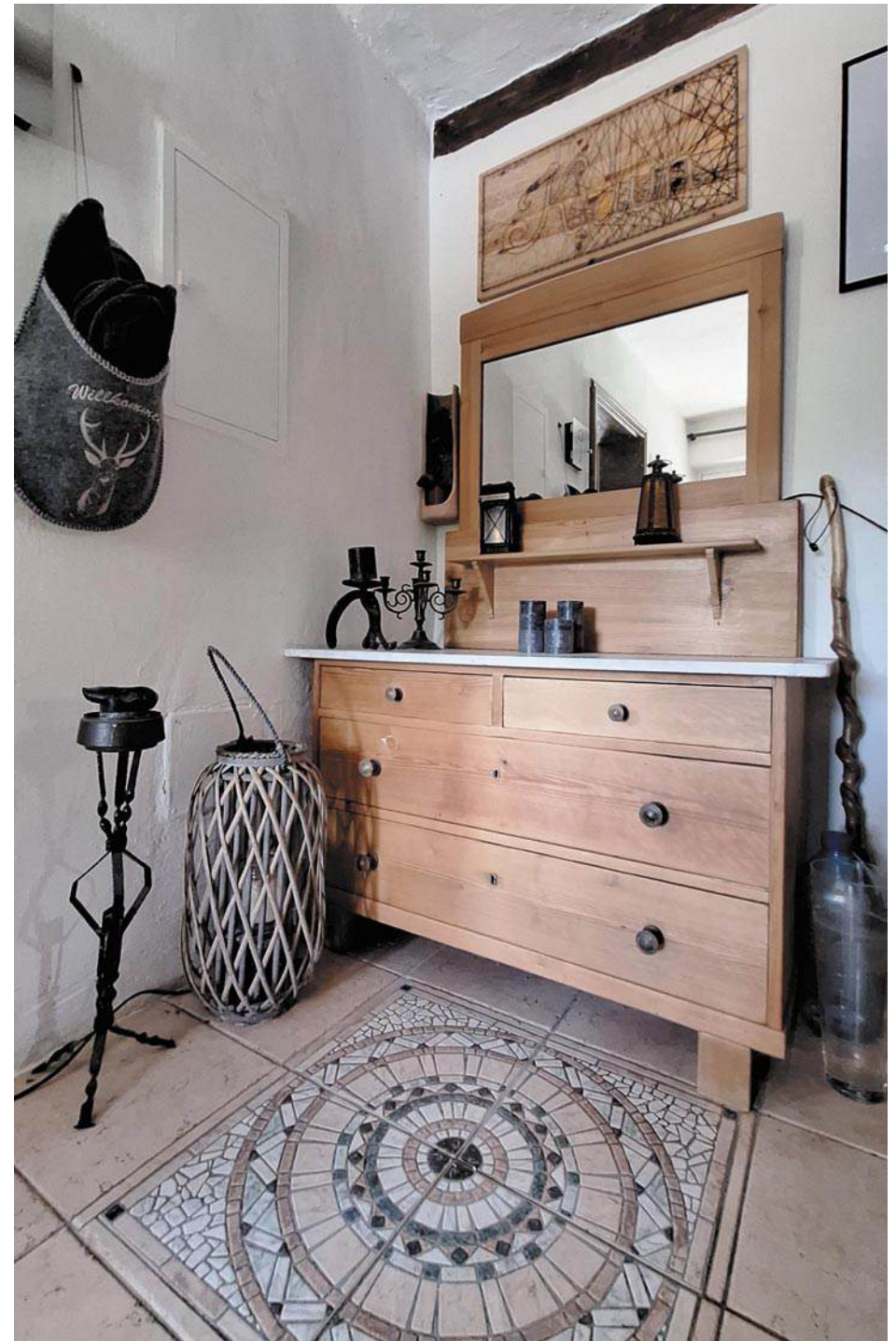
Aufstellort: Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss

Betrieb mit Flüssiggas

Gastank

der gemietete Flüssiggastank steht oberirdisch frei hinter dem Werkstattgebäude

IM
OBERGEHOSS





Studierzimmer

in der **MANSARDE**

gemütliches
SCHLAFZIMMER

MIT SCHIEFEM
DIELENBODEN
UND HOLZTÜREN



Gäste **TOILETTE**

MIT ANSCHLÜSSEN
FÜR EINE DUSCHE
ODER BADEWANNE



Natur erleben



AUF DEM AREAL

Naturpark

Frankenhöhe



der Hof liegt im 1.100 km² umfassenden

„Naturpark Frankenhöhe“

Naturparke dienen der umweltverträglichen Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaften natur- und umweltverträglichen Landnutzung.

Fauna-Flora-Habitat



FFH-Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in einem EU weiten NATURA 2000 Schutzgebietsnetz.

Landschafts- schutzgebiet



Landschaftsschutzgebiete dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit

Biotopflächen



Biotopflächen mit möglicherweise geschützten Streuobstbeständen



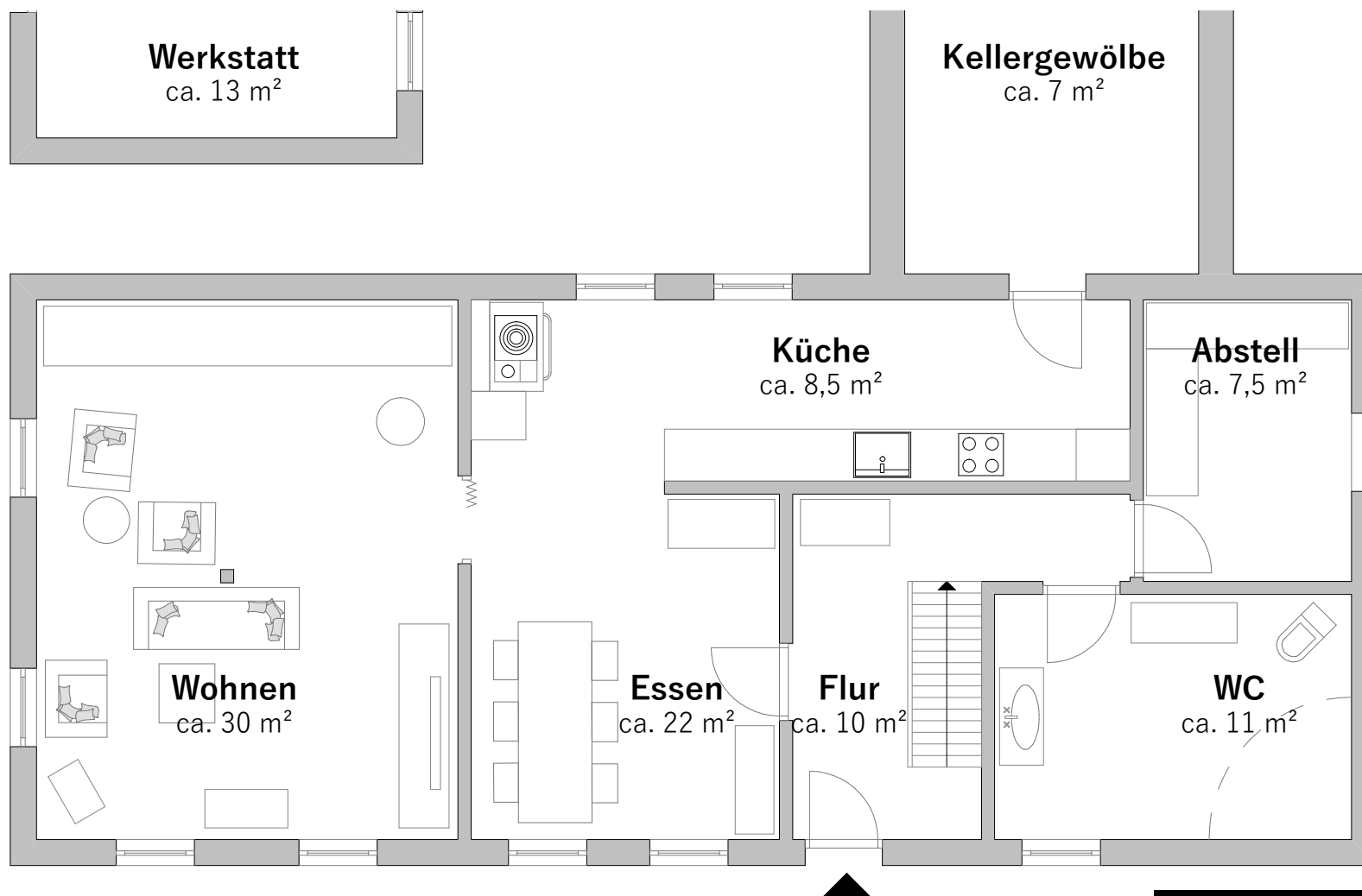


Streuobstwiese

MIT NUTZUNGSRECHT

An das Areal grenzt eine rund 30.000 m² große Streuobstwiese. Eigentümer der Wiese ist der Bund Naturschutz. Es besteht ein Nutzungsrecht an der Wiese inkl. der Ernte von Nüssen und Obst - es sind rund 80 verschiedene Arten vertreten.

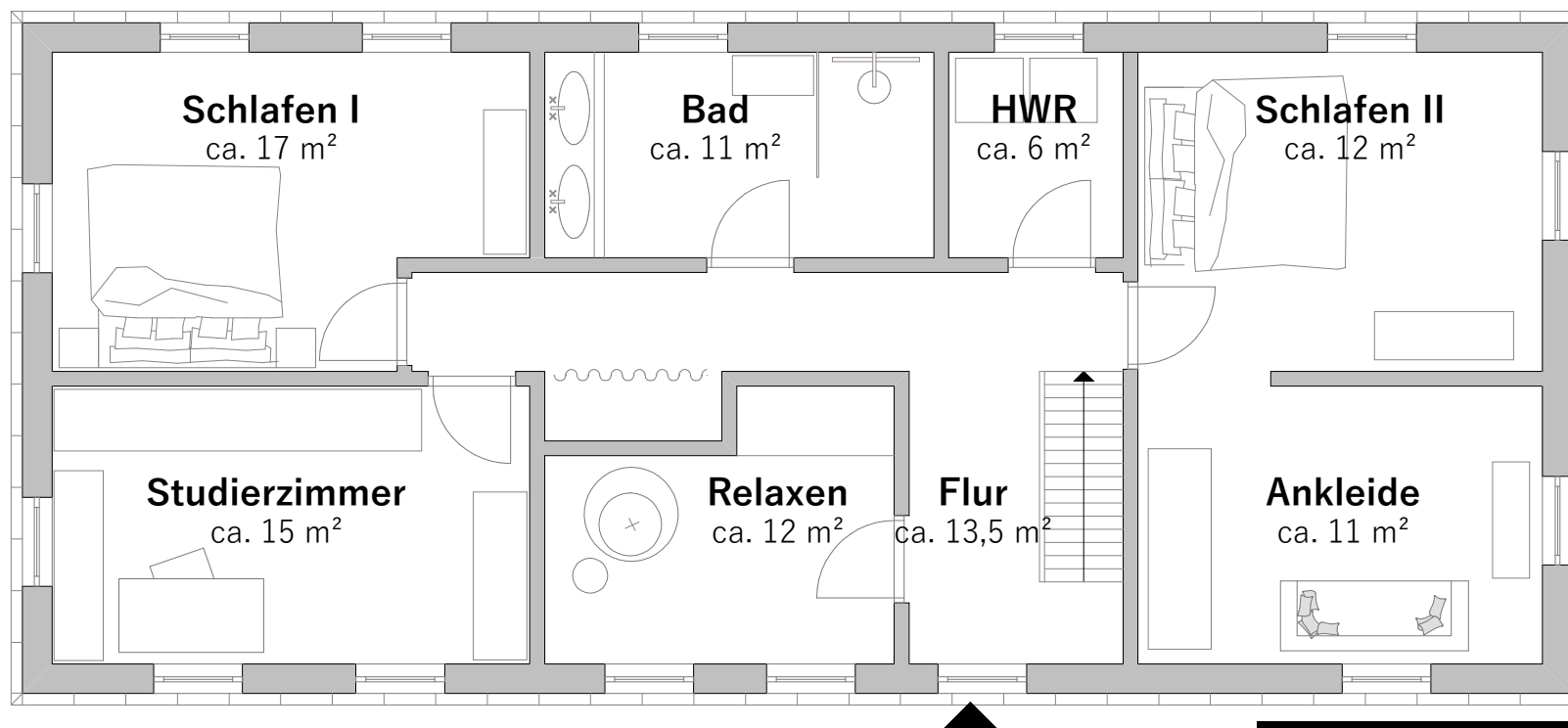
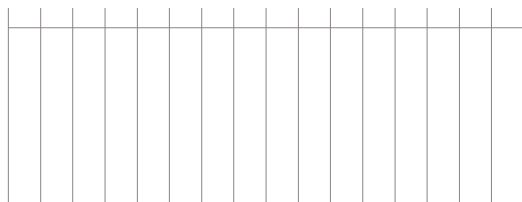
Grundriss



Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

M.1:75
ERDGESCHOSS

Grundriss



Alle Angaben ohne Gewähr.
Angaben aus Bauplänen entnommen.

M.1:75
OBERGESCHOSS

UMGEBUNGS BESCHREI BUNG

Direkt im Naturschutzgebiet Frankenhöhe

OBERDACHSTETTEN

*Bahn-
gleise*

*Streuobst-
wiese*

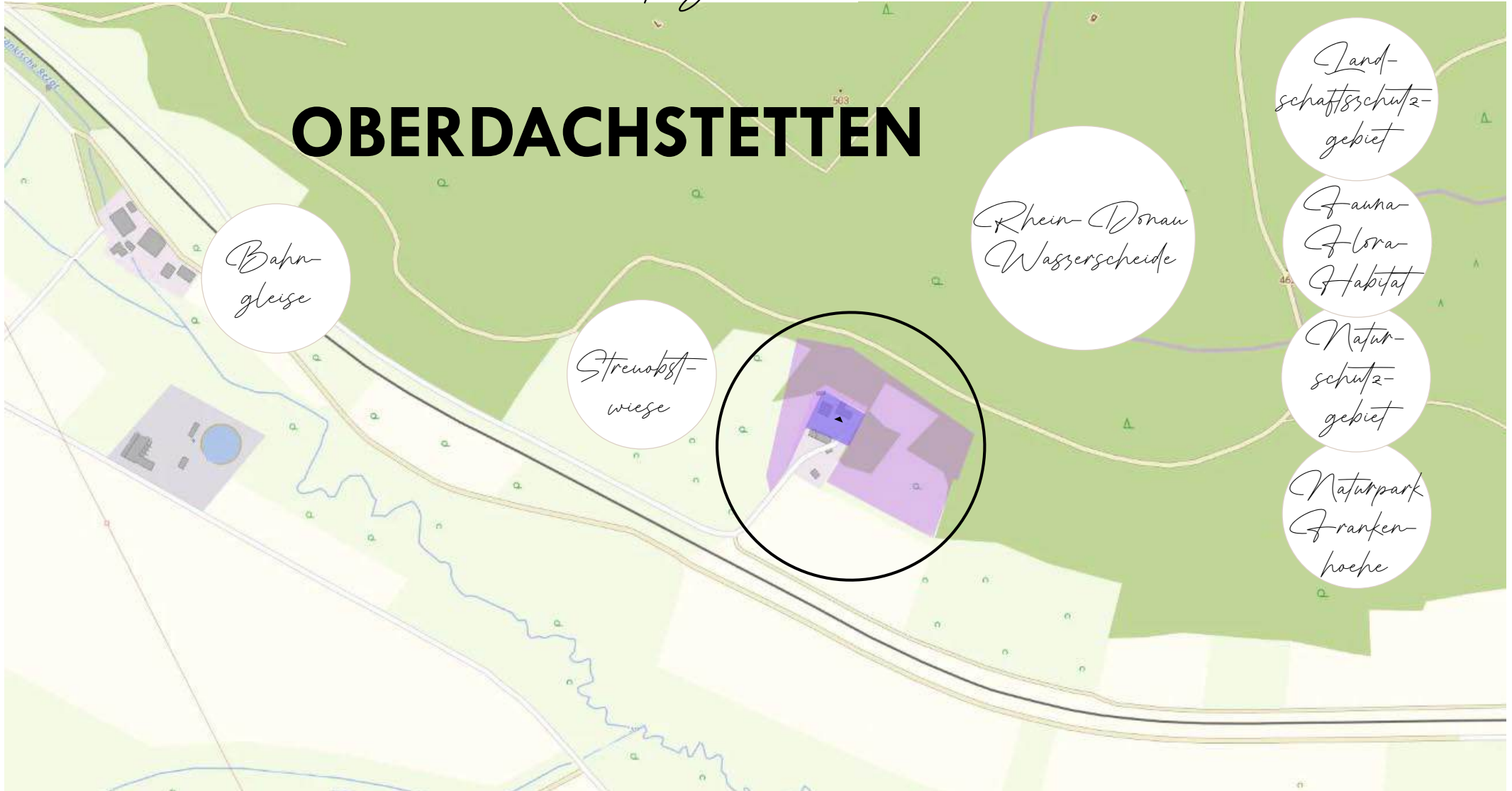
*Rhein-Donau
Wasserscheide*

*Land-
schaftsschutz-
gebiet*

*Fauna-
Flora-
Habitat*

*Natur-
schutz-
gebiet*

*Naturpark
Franken-
höhe*



HAUSANSCHLÜSSE, ENERGIEAUSWEIS

& Internet

HAUSANSCHLÜSSE

Strom am öffentlichen Stromnetz angeschlossen

Wasser am öffentlichen Wassernetz angeschlossen

Abwasser Kleinkläranlage mit Dreikammersystem

ENERGIEAUSWEIS

Bei dem Anwesen handelt es sich um eine denkmalgeschützte Immobilie. Daher unterliegt das Anwesen nicht den Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes (GEG). Die Vorlage eines Energieausweises ist nicht erforderlich.

INTERNET

Telekom bis 1.000 Mbit - Glasfaseranschluss

Vodafone bis 16 Mbit



Der alte Gutshof befindet sich fast in Alleinlage und liegt in einem Naturschutzgebiet. Bei der einzigen ans Grundstück angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich um das frühere Gesindehaus, das heute von einer Familie bewohnt wird. Die Zufahrt erfolgt über einen öffentlichen Weg. Das Grundstück gliedert sich auf: ca. 2.000 m² für den bebauten Hof und weitere ca. 20.500 m² umfassen unter anderem eine Streuobstwiese, Wald mit altem Baumbestand und eine Magerwiese mit vielen, auch seltenen Blumen. Hier findet man viel Natur und Ruhe. Das Anwesen ist unter Denkmalschutz gestellt und besteht aus einer Scheune, einem Wohnhaus und einer Werkstatt. Einen zentralen Blickfang bildet der gemauerte Sandsteinbrunnen. Diese einzigartige Lage und die historischen Gebäude bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Landwirtschaft, Hobby oder eine besondere Wohnidee.

**ZUSAMMEN
GEFASST**

LÄRCHEN- BERGS- HOF

Ausstiegstraum

Region	Mittelfranken, Landkreis Ansbach, Gemarkung Oberdachstetten
Einwohner	laut Wikipedia vom 10. Juli 2025: 3 Bewohner
Verkehrsanbindung	ca. 20 km bis zur A 7 Würzburg/Ulm, 25 min. bis Ansbach Bahnhaltestelle in Oberdachstäten nur 2,5 km entfernt Einkaufsmöglichkeiten im 8 km entfernten Flachslanden
Besonderes	auf dem Lerchenbergshof leben nur zwei Familien umgeben von herrlicher Natur und Schutzgebieten - für eine angrenzende Streuobstwiese besteht ein Nutzungsrecht



Resumee - Willkommen in dieser Welt

Sie haben Fragen?

Ich beantworte Sie Ihnen gerne!



Mobil: 01 76 / 34 18 41 72

E-Mail: wolff@kpunktimmobilien.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben im Exposé beruhen auf Aussagen des Verkäufers. Es erfolgt keine Überprüfung der Richtigkeit der Angaben und der zur Verfügung gestellten Dokumente. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Verkauf.