

Attraktives Ensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.



Unsere Objekt-ID: RA-21

Baier & Geitner Immobilien GdbR

Kolmlöhweg 6, 90518 Altdorf

Tel.: 0178-3255682

Mail: baier-geitner-immobilien@gmx.de

Die Objektbeschreibung

Wir freuen uns sehr, Ihnen in diesem Exposé ein außergewöhnliches Anwesen, ein Bauernhaus mit Nebengebäuden, in gefragter und zentraler Lage von Roßtal vorstellen zu dürfen. Das Anwesen eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Gestaltungspotenzial.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein Baudenkmal aus dem frühen 19. Jahrhundert, aufgenommen in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege mit der Beschreibung „Bauernhaus, giebelständiges Eckhaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach und Fledermausgauben, zum Teil verputzt, bez. 1852“. Bei der Jahreszahl handelt es sich vermutlich um das Jahr eines Um- oder Anbaus, denn eine amtliche Erwähnung fand schon in den 1820er Jahren statt.

Der Denkmalschutz bietet sowohl Eigennutzern als auch Vermietern die Möglichkeit hohe Abschreibungen für Renovierungsmaßnahmen zu nutzen.

Das Grundstück hat eine Gebäude- und Freifläche von ca. 1.445 m², wovon eine Fläche von ca. 360 m² aus einem stark bewachsenen Hang besteht, der bei der Wertermittlung keinen Ansatz fand.

Die Bebauung besteht aus dem geschützten Wohnhaus mit einem großzügigen Raumangebot von ca. 218 m² ausgebauter Wohnfläche sowie einer weiteren Ausbaureserve von gut 70 m².

Auf dem Grundstück befinden sich noch weitere, evtl. auch gewerblich nutzbare Gebäude.

Eine landwirtschaftliche Fahrzeughalle:

Diese schließt an das Wohnhaus an und bietet ca. 145 m² Nutzfläche und eine Innenhöhe von ca. 3,90 m (Durchfahrtshöhe ca. 3,40 m).

Attraktives Ensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Eine Scheune aus dem frühen 19. Jahrhundert:

Die Scheune bietet entweder die Möglichkeit des Ausbaus zu einem Wohnhaus, alternativ kann auch ein Abbruch erfolgen mit anschließender Neubebauung. Ein Neubau wäre in Größe und Gestaltung mit der Denkmalbehörde abzustimmen, der Baugrund in unmittelbarer Nähe des denkmalgeschützten Bauernhauses liegt. Eine Abbruchgenehmigung sowie auch die Stellungnahme zu einem Ausbau zu Wohnzwecken liegen vor.

Die Scheune verfügt im EG über eine Grundfläche von etwa 170 m². Der Dachstuhl ist größtenteils historisch und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Somit wären beste Voraussetzungen für einen Um- oder Ausbau unter Erhaltung der alten Bausubstanz gegeben. Natürlich kann die Scheune z. B. auch als Lager oder Fahrzeughalle genutzt werden.

Die Lage und der Außenbereich

Das Anwesen liegt sehr zentral im alten Ortskern von Roßtal, so dass alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie auch die S-Bahn fußläufig zu erreichen sind.

Um einen gepflasterten Innenhof sind die Gebäude, wie früher oftmals üblich, U-förmig um einen Innenhof angeordnet. Im Nordwesten des Grundstücks ist das Bauernhaus positioniert, östlich anschließend die Fahrzeughalle und ganz im Osten steht im Winkel von etwa 90 Grad die historische Scheune. Weiter schließen sich einige Schuppen sowie ein kleines, ungenutztes Sandsteingebäude (ehem. Stall) an der Südgrenze des Grundstücks an.

Das Wohngebäude

Gleich nach dem Erwerb des Hauses durch die derzeitige Eigentümerin wurde der größere westliche Teil des Wohnhauses umfassend renoviert. Dabei wurden historische Elemente wie Fachwerk, Holzdielenböden, Sandsteinquader, Gewölbebögen und viele andere Details liebevoll herausgearbeitet und in die Raumgestaltung integriert. Bewusst verzichtete man darauf wie heute im Neubau üblich jeden Mauerwinkel wie aus dem Lehrbuch absolut im Lot und schnurgerade auszubilden.

Der von Hand aufgetragene und strukturierte Kellenputz, der in historischen Häusern oftmals anzutreffende Bodenbelag aus Solnhofener Platten, die feine Farbgestaltung und viele schöne Kleinigkeiten wie Wandlampen und andere Details lassen dieses Haus sympathisch und einladend wirken. Der geräumige Hausflur mit seinem stilvollen Holzofen und den geschmackvollen Wandfarben konkurriert schon mit manch einem Wohnraum.

Die gemütliche Wohnküche erhielt eine moderne Einbauküche mit Backofen und Geschirrspüler von Miele, einen Gasherd von Oranier, eine Teppanyaki-Platte in Edelstahl sowie eine Arbeitsplatte aus Naturschiefer sowie einen Bucher-Block. Beste Voraussetzungen, um kulinarische Köstlichkeiten auf höchstem Niveau zubereiten zu können. An die Küche anschließend befinden sich zwei kleine Räume, ein Waschraum sowie ein Vorratsraum.

Interessant ist die Architektur des Badezimmers im Erdgeschoss. Hier wurden die Bögen der Gewölbedecke wunderbar zur Gestaltung der Dusche einbezogen und ein Sternenhimmel aus LED-Lichtern formiert. Ausgesuchte, erlesene Materialien wie die Fliesen auf Wänden und Boden wirken einerseits modern, andererseits aber passend zum Stil des Hauses.

Im Obergeschoss befinden sich neben den Schlafräumen noch bislang nicht ausgebaute Flächen als Ausbaureserve. Auch der gesamte Dachboden ist nicht ausgebaut und kann als Lagerfläche genutzt werden.

Attraktives Ensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Der östliche Teil des Hauses wurde vermutlich etwas später angebaut. Hier verwirklichte ein zwischenzeitlich ausgezogener Sprössling der Eigentümerin seine eigene Interpretation modernen Wohnens in einem Baudenkmal. Obwohl beide Gebäudeteile über den großen Hausflur erschlossen werden, ist der östliche und später modernisierte Teil dank einer zweiten Haustüre als eigenständiges Apartment nutzbar.

Neben dem Holzofen im Flur des Erdgeschosses verfügt das Haus selbstverständlich über eine im Jahr 2010 neu eingebaute Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung der Marke Giersch. Im Zuge der Renovierung wurde die Elektrik und Sanitärinstallation grundlegend erneuert. Dem Charakter des Baudenkmals entsprechende Kunststofffenster mit Doppelscheiben-Isolierverglasung waren bereits vor dem Erwerb eingebaut.

In diesem Haus können Sie stilvoll und behaglich sowohl mit Antiquitäten als auch moderner Einrichtung Ihren ganz persönlichen Wohnraum verwirklichen.

Lage- und Verkehrsanbindung

Der Markt Roßtal liegt etwa 15 km westlich von Nürnberg im Landkreis Fürth in Mittelfranken. An der Bahnlinie Nürnberg-Stuttgart (RE 90), der S-Bahn S 4 (Ansbach-Nürnberg) und der Bundesstraße 14 gelegen, ist Roßtal hervorragend an den Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen angebunden.

Der Kernort Roßtal und die eingemeindeten 16 Außenorte beherbergen ca. 10 000 Einwohner. Der Ort wurde 953 als „Rossadal“ erstmals urkundlich erwähnt. Der Ortsname leitet sich von einem gleichlautenden Flurnamen ab, dessen Bestimmungswort das althochdeutsche „ros, hros“ (= Pferd) ist

Attraktives Ensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

und demnach „Tal der Pferde“ bedeutet. Diese Bedeutsamkeit findet sich auch im heutigen Wappen von Roßtal wieder.

Nahverkehr

Roßtal gehört zum Verkehrsverbund Großraum Nürnberg. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich die Bahnhöfe: Roßtal-Bahnhof, Roßtal-Wegbrücke und Raitersaich.

S-Bahnlinie S4 (Nürnberg Hbf. – Ansbach) – 20/40 Minuten Takt

Regionalbuslinien (OVF) 112 (Fürth-Zirndorf-Roßtal) und 114 (Roßtal-Ammerndorf-Großhabersdorf)

Omnibus Reck Linie 713 (Nürnberg-Neuendettelsau) und Linie 714 (Roßtal-Stein)

NightLiner N7 (Nürnberg) und N24 (Zirndorf)

Kultur und Freizeit

Die evangelische Pfarrkirche St. Laurentius bildet das Zentrum von Roßtal und ist gleichzeitig dessen Wahrzeichen. Der Sakralbau ist von einer mittelalterlichen Wehrmauer umgeben, die im Wesentlichen noch erhalten ist.

Durch Roßtal verlaufen der Fränkische Jakobsweg und ein Teil des Fränkischen Marienwegs. Der „KulturWanderweg“ Hohenzollern wurde 2020 eröffnet und hat die offizielle Anerkennung als Qualitätswanderweg.

Der alljährliche Martinimarkt ist mit seinen geschmückten Ständen ein Anziehungspunkt und weit über die Grenzen von Roßtal bekannt.

Attraktives Ensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Fußball, Handball, Tennis sind in verschiedenen Vereinen vertreten. Der Ponyhof Raitersaich bietet Kinder die Möglichkeit den Umgang mit Pferden zu erlernen. Der Heimatverein ist sehr aktiv und hat bereits die Medaille für vorbildliche Heimatpflege erhalten.

Schulen/Einkauf etc.:

- Kindergärten und Kindertagesstätten sind vor Ort.
- Grundschule und Mittelschule sind im Ort, Realschulen in Zirndorf oder Langenzenn, Gymnasien in Oberasbach, Stein oder Langenzenn, Fach- und Berufsoberschulen in Fürth.
- Seniorenheim und betreutes Wohnen in Roßtal.
- Tierarzt, Zahnarzt, Allgemeinarzt, Heilpraktiker, Osteopath sind direkt im Ort zu finden.

Metzgerei, Bäckerei, EDEKA, PENNY, Lidl, tegut, Fristo-Getränkemarkt, Bauernladen Insenhöfer und Biohof Stürmer. Diverse Gasthöfe in und um Roßtal ermöglichen fußläufig kulinarische Genüsse.

Infrastruktur:

B14 ca. 4 km

B2 und A6 ca. 14 km (Ausfahrt Schwabach)

A73 ca. 11 km

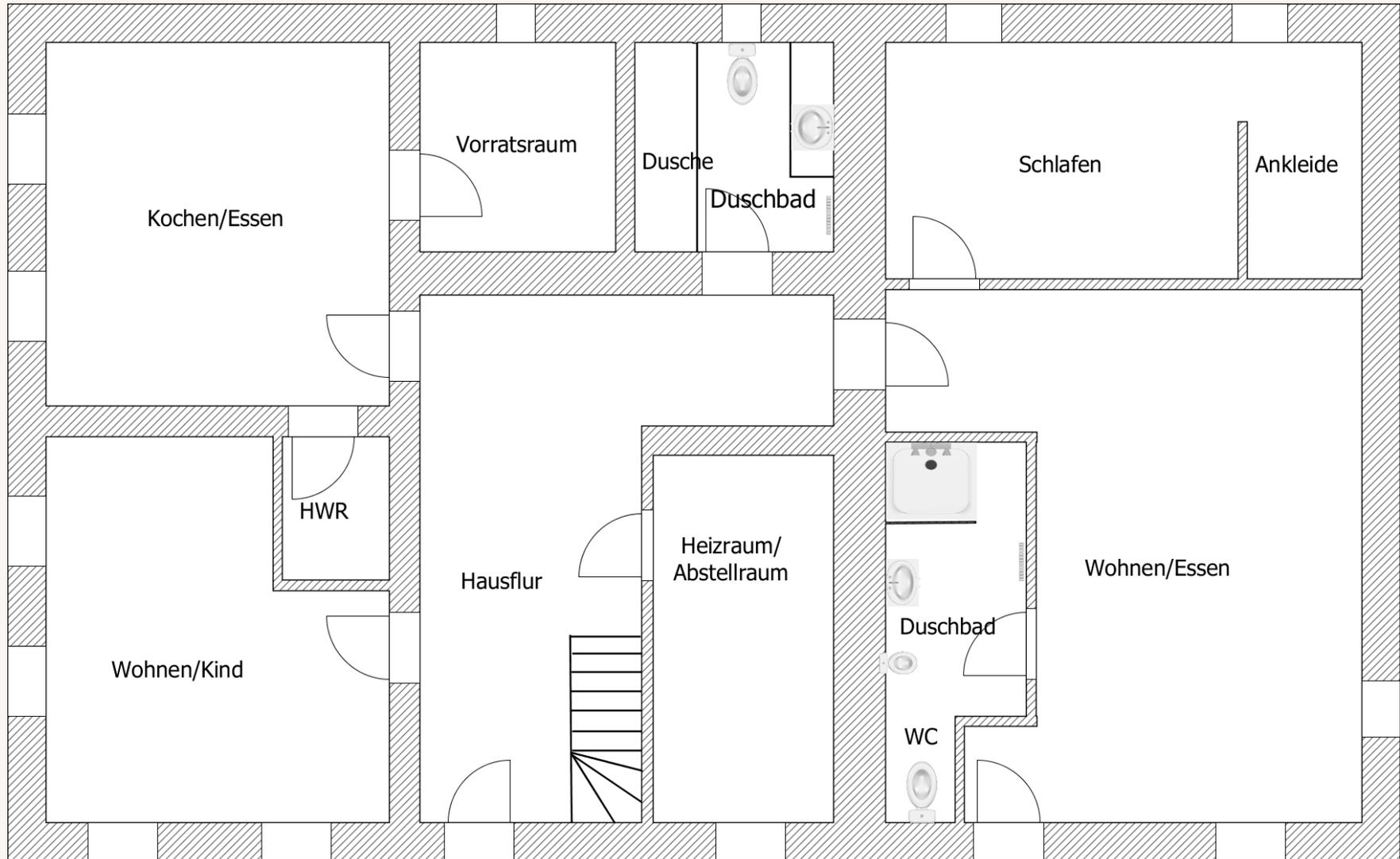
B8 ca. 13 km

Altstadt Fürth ca. 16 km, Nürnberg ca. 18 km, Flughafen Nürnberg ca. 22 km, Erlangen ca. 35 km

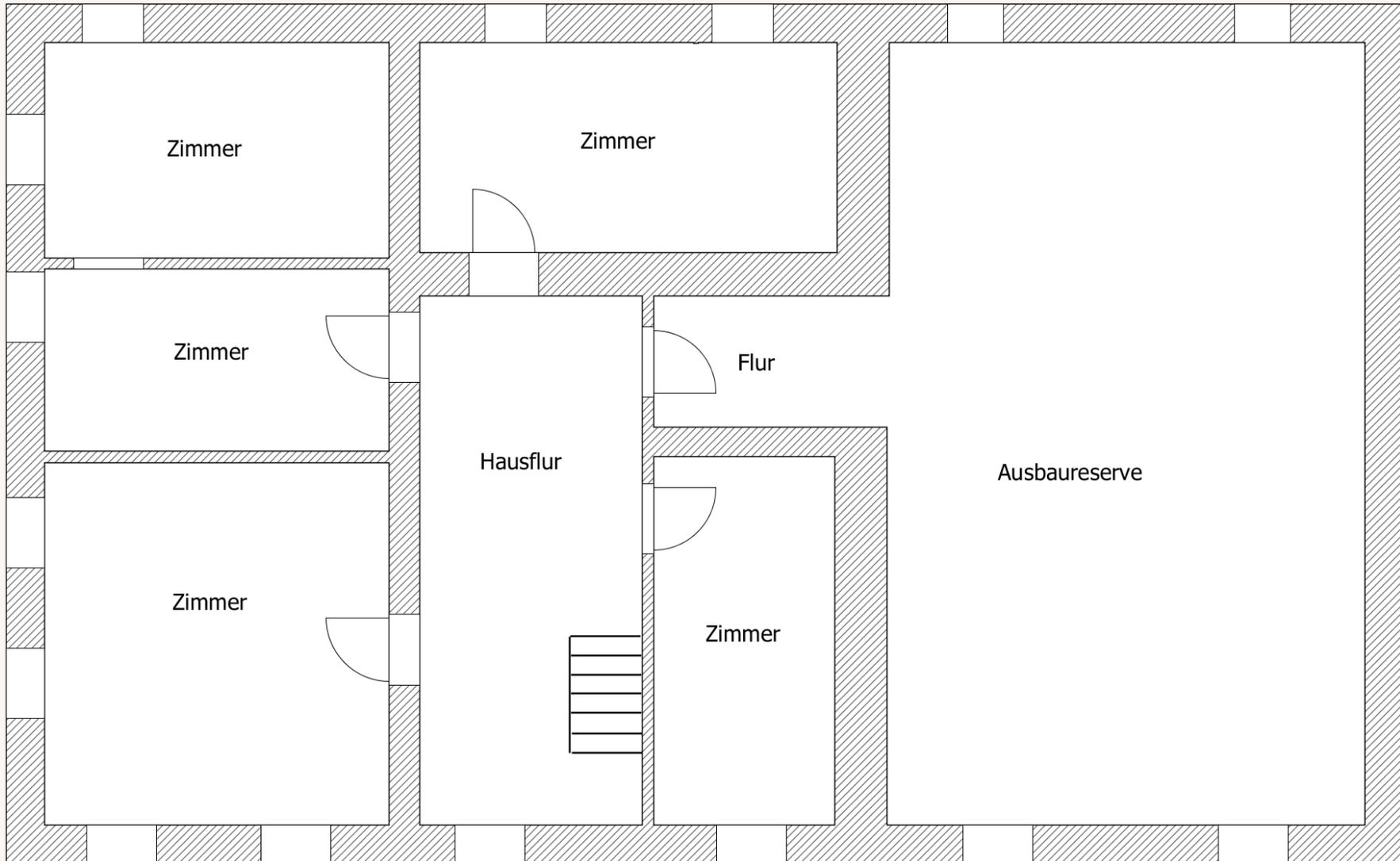
Das Objekt in Stichpunkten:

Baujahre	Bauerhaus und Scheune Anfang 19.Jahrhundert, Fahrzeughalle 1978
Grundstücksgröße	1.445 m², davon sind ca. 380 m² bewachsenes Hanggrundstück
Wohnfläche EG, komplett ausgebaut	ca. 137 m²
Wohnfläche OG, teilweise ausgebaut	ca. 81 m²
Ausbaureserve OG	ca. 70 m²
Nutzfläche Fahrzeughalle	ca. 145 m²
Nutzfläche Scheune	ca. 170 m²

Das Erdgeschoss



Das Obergeschoss

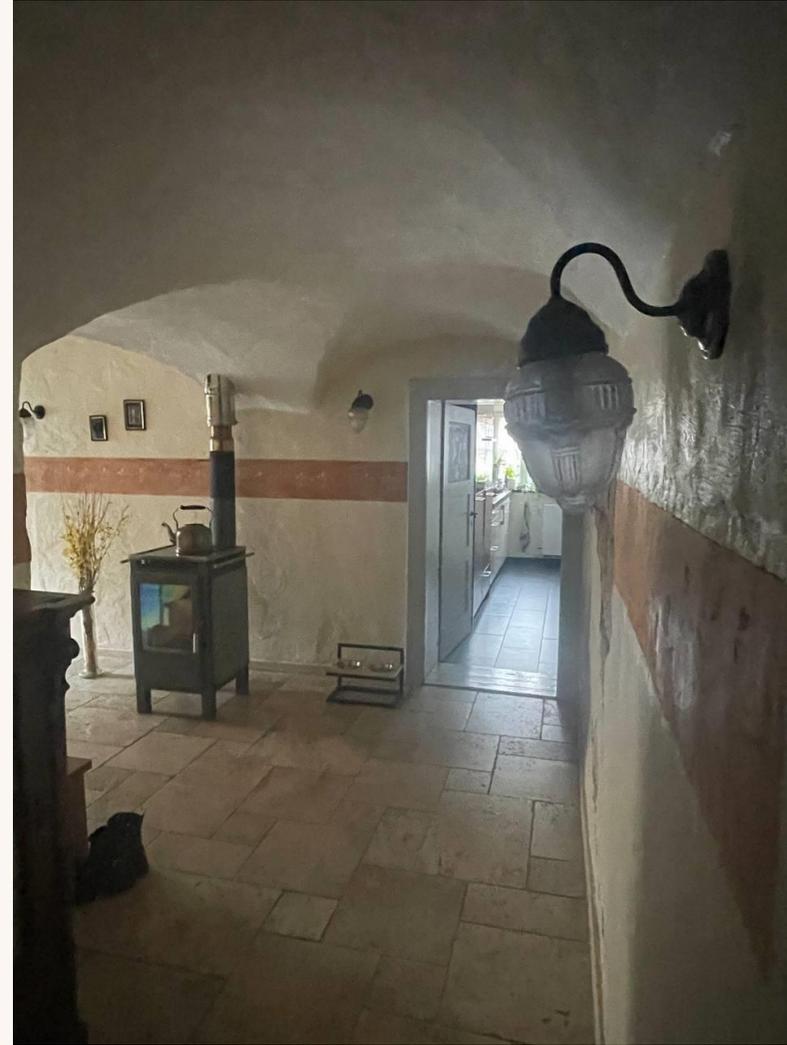


Einige Impressionen



Attraktives Ensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten





Attraktives Ensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Attraktives Ensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Attraktives Ensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Attraktives Ensemble mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Energieausweis

Für ein Baudenkmal ist kein Energieausweis erforderlich.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 589.000,- €

Bezug

Das Haus wird derzeit noch bewohnt. Bezug nach Vereinbarung.

Maklerprovision

Unsere Maklerprovision beträgt 2,50 % netto aus dem notariellen Kaufpreis zzgl. 19 % MwSt. = brutto 2,975 %, zahlbar innerhalb von zehn Tagen ab notarieller Verbriefung.

Ansprechpartner

Baier & Geitner Immobilien GdB R

Herr Jürgen Geitner
Kolmlohweg 6, 90518 Altdorf bei Nürnberg
Telefon: 09187 – 9226450
Mobil: 0178 – 3255682
E-Mail: baier-geitner-immobilien@gmx.de

Frau Elke Baier
Telefon: 09187 – 9226450
Mobil: 0170 – 2380044
E-Mail: info@eigenheimfinanz-baier.de

Allgemeiner Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé wurden seitens des Maklers nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, den Verkäufern vorgelegt und von diesen vor Veröffentlichung genehmigt. Insofern bitten wir um Verständnis, dass der Makler dafür keine Haftung übernehmen kann. Dies gilt auch für das Vorhandensein grober Mängel und Bauschäden.

Der Makler hat rechtliche Belange, insbesondere das Baurecht bzw. die Einhaltung einschlägiger Gesetze und Vorschriften nicht geprüft und kann deshalb auch dafür keine Haftung übernehmen.

Ebenso kann keine Haftung für das Erreichen wirtschaftlicher oder steuerlicher Ziele des Käufers übernommen werden.

Der Kauf einer gebrauchten Immobilie birgt gewisse Risiken. Der Käufer hat vor Erwerb die Möglichkeit ausgiebiger Besichtigungen sowie die Inanspruchnahme fachlicher Beratung.