



Exposé

Bauernhof

91448 Emskirchen - Riedelhof

Kaufpreis: 599.000 €, VB



© Die Denkmalschutz Immobilie

Ansprechpartner:
Sandra Weckmar (Inh.)
Die Denkmalschutz Immobilie

Tel.: 0049 (0) 9141 - 87 32 101
E-Mail: 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) Herrschaftlich anmutendes Gutshaus

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, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

Mensch & Pferd sagen „Ja“ - Zu dieser „Ranch“ mit historischem Touch nahe Nürnberg!



© Die Denkmalschutz Immobilie

Wohn-/ Nutzfläche (Haupthaus): ca. 880 m² Grundstücksfläche: ca. 5.458 m²
Nutzfläche (Scheune/ Stalltrakt): ca. 1.658 m² Pachtfläche (optional) : ca, 47.849 m²

Historisches Pferdeparadies in nahezu Alleinlage nahe Nürnberg

Pferdeliebhaber aufgepasst! Dieser stattliche Bauernhof - in nahezu Alleinlage - steht zum Verkauf! Ein äußerst attraktives Anwesen - perfekt für Mensch und Pferd! Nur einen Katzensprung von Emskirchen - rund eine halbe Stunde nördlich von Nürnberg - ist es zu finden. Ursprünglich wurde der mächtige Gutshof Mitte des 18. Jahrhunderts als Doppelhof errichtet und in jüngerer Zeit geteilt. Einer der beiden entstandenen Bauernhöfe wartet nun auf seinen neuen Eigentümer. Sein Wohnstallhaus erinnert an den herrschaftlichen Glanz vergangener Zeiten und seine großzügigen Wirtschaftsgebäude halten vielfältige Optionen offen. Zudem sorgt die Verfügbarkeit von ca. 47.849 m² Pachtfläche dafür, dass sich Ihr Traum vom eigenen Reiterhof erfüllen lässt. Was also hält Sie davon ab, dieser fränkischen „Ranch“ Ihren Stempel aufzudrücken?

Das Baudenkmal

Bauernhof eines früheren Gutshofs

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

2 Gewölbekeller mit Tonnengewölbe

2 Etagen

Dachboden

Raumhöhen: EG: ca. 2,40 m

OG + 1. DG: 2,30 m - 2,40 m

2. DG: ca. 2,00 m - 2,10 m

Spitzboden: ca. 2,50 m

Teilweise historische Ausstattung:

- Bohlenbalkendecken
- Lehmwickeldecken
- Fachwerkwände
- Historische Türblätter und Zargen
- Historische Böden

Nicht denkmalgeschützte Nebengebäude:

Ehemalige Scheune (Neubaumöglichkeit)

Ehemaliger Stall (Umnutzung zu Wohnraum möglich)

Grundwasserbrunnen

Garten

Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Fachwerkhaus
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	Ja

Bemerkenswerte Hofanlage des 18. Jahrhunderts

Die zum Verkauf stehende Hofanlage ist Teil eines ehemaligen Gutshofs in ansprechender All-einlage.

Der imposante Gutshof mit zwei Wohnstallhäusern dürfte in der Mitte des 18. Jahrhunderts entstanden sein. Ursprünglich befand sich der sog. „Schafhof“ in Besitz des Münchsteinacher Klosters. Im Jahr 1690 ging er an die Familie Kuhr, deren Nachfahren ihn bis heute ihr Eigen nennen. Die Inschrift „Georg Kuhr 1703“ an einem barocken Standsteinpfeiler der Hofeinfahrt zeugt noch heute von der Kontinuität der Eigentumsverhältnisse. Zugleich lassen die malerischen Säulen der Hofeinfahrt mit ihren kräftigen Gesimsen und dekorativen Kugelaufsätzen die ehemalige Bedeutung des Gutshofs erkennen.

In jüngerer Zeit wurde der stattliche Gutshof in zwei landwirtschaftliche Anwesen geteilt. Der heute zu erwerbende Bauernhof befindet sich im nördlichen Teil des ehemaligen Gutshofs. Er umfasst ein denkmalgeschütztes Gutshaus, ein nicht denkmalgeschütztes Nebengebäude im Norden sowie zwei kleinere Bauten im Süden. Im Osten schließt ein I-förmig angeordnetes, ebenfalls nicht denkmalgeschütztes Wirtschaftsgebäude mit ehemaligem Stall und größtenteils bereits eingestürzter Scheune das Anwesen ab.

Ehemaliges Herrenhaus mit jahrhundertealter Geschichte

Lernen Sie das ehemalige Gutshaus mit all seinen historischen Facetten kennen!

Um 1750 wurde das verputzte Wohnstallhaus mit Halbwalmdach in regionaltypischer Fachwerkbauweise errichtet. Seine beachtliche Größe sowie seine stilvolle Fassadengestaltung mit barocken Rahmungen an Fenstern und Türen des Erdgeschosses unterstreichen bis heute seinen herrschaftlichen Charakter.

Zugänglich ist das beeindruckende Wohnstallhaus – mit einer beachtlichen Wohn-/ Nutzfläche von ca. 880 m² – von seiner Traufseite. Sowohl der Wohnteil als auch der Stallbereich verfügen über einen separaten Eingang.

Das mittig angebrachte Eingangsportal führt Sie zur Rechten in den Wohnbereich, dessen Wohnräume bequeme Raumhöhen von ca. 2,40 m aufweisen. Hier treffen Sie auf die große Stube, in der sich das Leben der ehemaligen Gutsherren hauptsächlich abgespielt hat. Die großzügigen Wohnräume zeichnen sich vor allem durch ihre historische Ausstattung – wie Tonnen- oder Kreuzgewölbe, Dielenböden, Bohlenbalken- und Lehmwickeldecken sowie einen historischen Türbestand – aus.

Vom Flur haben Sie zudem Zugang zu den beiden historischen Gewölbekellern des Gebäudes.

Zur Linken folgt der frühere Stallbereich, der durch sein böhmisches Gewölbe beeindruckt.

Zwei separate Treppenhäuser führen Sie weiter zu den früheren Wohn- und Schlafräumen im Obergeschoss.

Der anschließende Dachboden – von ca. 200 m² Größe – ist nicht ausgebaut und bietet großzügige Nutzfläche, welche ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann.

Von der historischen Hofstelle zum strahlenden Reiterhof

Verwandeln Sie die historische Hofanlage in das Traumanwesen, um das Sie jeder Pferdeliebhaber beneiden wird! Großzügige Pachtflächen stehen dazu zur Verfügung. Altes kann mit Neuem eine ideale Verbindung eingehen. Das historische Gutshaus und ein stilgetreuer Neubau können zu einer Einheit verschmelzen und in begehrter Außenbereichslage Zeichen für die Zukunft setzen.

Eine denkmalgerechte Sanierung des ehemaligen Wohnstallhauses ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei sollte der historische Grundriss des Gebäudes respektiert werden und die vorhandene historische Ausstattung weiter Platz in Ihrem zukünftigen Zuhause finden. Vor Beginn der Sanierung ist eine Voruntersuchung – mit Erstellung von Bestandsplänen, Schadenskartierung, Bau- forschung, Nutzungskonzept etc. – durchzuführen. Diese kann ggf. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden.

Im Inneren Ihres zukünftigen Zuhauses muss es an modernem Wohnkomfort nicht fehlen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) sind denkbar.

Neben dem denkmalgeschützten Gutshaus befinden sich mehrere nicht denkmalgeschützte Nebengebäude auf dem ca. 5.458 m² großen Grundstück. Das nicht denkmalgeschützte Wirtschaftsgebäude – gegenüber dem Bauernhaus – bietet eine Nutzfläche von ca. 1.658 m². Während im ehemaligen Stall (Längsbau) ggf. eine Umnutzung zu Wohnraum möglich ist, ist die frühere Scheune bereits größtenteils eingestürzt. Dadurch ergibt sich ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – die Möglichkeit zur Errichtung eines in Grundfläche, Kubatur und Gestaltung vergleichbaren Ersatzbaus am bisherigen Standort. Durch die Orientierung des Ersatzbaus am äußeren Erscheinungsbild der ursprünglichen Bauten soll der Charakter des ehemaligen Gutshofs erhalten bleiben. Neben einer außenbereichsverträglichen gewerblichen Nutzung des Gebäudes ist auch die Entstehung von bis zu fünf Wohneinheiten denkbar.

Zudem befindet sich ein Grundwasserbrunnen mit einer Tiefe von ca. 26 m und nach Aussage der Eigentümer ausreichend Grundwasser auf dem Grundstück und kann in Ihr zukünftiges Nutzungskonzept einbezogen werden.

Attraktive Grundstücksoptionen

Ihre zukünftige Hofstelle liegt auf einem ca. 5.458 m² großen Grundstück.

Zum Betreiben eines Pferdehofs können auf Wunsch Flächen von insgesamt ca. 47.849 m² auch langfristig gepachtet werden.

Mögliche Pachtgrundstücke sind:

Flst.-Nr. 490 - ca. 5.777 m² (Wiese bei der Hofstelle)

Flst.-Nr. 492 - ca. 3.745 m² (Obstwiese)

Flst.-Nr. 511 - ca. 38.327 m² (Wiese)

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen wartet in Riedelhof, einem kleinen Weiler der Marktgemeinde Emskirchen, nahe Neustadt a. d. Aisch auf Sie. In nahezu Alleinlage, mit nur einem Nachbarn, ist der ehemalige Gutshof zu finden. Seine idyllische Lage zwischen Wiesen, Wäldern und zahlreichen Weihern zeichnet den kleinen Weiler aus. Zugleich ist die Metropolregion Nürnberg - Fürth - Erlangen in nur einer halben Fahrstunde erreichbar. Wer sich den Traum vom eigenen Bauernhof in unmittelbarer Nähe zu den fränkischen Zentren erfüllen möchte, hat in Riedelhof den passenden Wohnort gefunden!

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie im nur 5 Minuten entfernten Emskirchen. In der ca. 6.200 Einwohner zählenden Marktgemeinde treffen Sie auf kleinere und größere Geschäfte, darunter Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien. Dazu freuen sich mehrere Gasthäuser auf Ihren Besuch. Ihre Kinder können die örtlichen Kindergärten, die Grundschule sowie die Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Neustadt a. d. Aisch oder Langenzenn offen. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch mehrere ortsansässige Allgemein- und Fachärzte gesorgt.

Wer eine attraktive Freizeitbeschäftigung sucht, wird sich in Emskirchen und Umgebung nicht langweilen. Rad- und Wanderwege laden ein, die Landschaft entlang der Mittleren Aurach zu Fuß, auf dem Fahrrad oder hoch zu Roß zu erkunden. Dabei lohnt es sich die reizvollen Kirchen rund um Ihren neuen Wohnort kennenzulernen. Wem es dabei an Action fehlt, kann sich auf der BMX-Bahn in Emskirchen austoben. Auch jeder anderen sportlichen oder kulturellen Beschäftigung kann man im Nürnberger Umland bestens nachgehen. Wer dies gerne in netter Gesellschaft tun möchte, den heißen die zahlreichen Emskirchner Vereine – von der Faschingsgesellschaft bis zum Asian Kampfsport Verband – herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort selbstverständlich. Nur 5 Minuten trennen Sie von Emskirchen (ca. 3 km) und in nur 9 Minuten kommen Sie in Neustadt a. d. Aisch (ca. 8 km) an. Von Langenzenn (ca. 15 km) sind Sie nur eine Viertelstunde, von Bad Windsheim (ca. 27 km), Fürth (ca. 28 km) oder Erlangen (ca. 29 km) rund eine halbe Fahrstunde entfernt. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 38 km) müssen Sie ca. 35 Fahrminuten, für die Strecke nach Würzburg (ca. 66 km) rund eine Stunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Emskirchen bestens angebunden. Der Bahnhof Emskirchen liegt an der Bahnstrecke Nürnberg - Würzburg. Der Regionalexpress R10 bringt Sie im Stundentakt in 22 Minuten nach Nürnberg sowie in 47 Minuten nach Würzburg. Zudem besteht eine stündliche S-Bahnanbindung (S6) nach Nürnberg.



© (S. Weckmar) Herrschaftlicher Zugang zum ehem. Gutshof



© (S. Weckmar) Historische Hofanlage mit großem Grundstück und nicht denkmalgeschützten Nebengebäuden



© (S. Weckmar) Ehemals herrschaftliches Gutshaus des 18. Jh.



© (S. Weckmar) Bemerkenswertes Wohnstallhaus mit barocker Fassadengestaltung



© (S. Weckmar) Großzügiger Wohnraum im EG



© (S. Weckmar) Wohnraum mit historischen Dielen & Decke



© (S. Weckmar) Verputzte Bohlenbalkendecke



© (S. Weckmar) Balustertreppe ins OG



© (S. Weckmar) Zimmer mit verputzten Fachwerkkinnenwänden



© (S. Weckmar) Traditionelle Fachwerkkinnenwände



© (S. Weckmar) Großzügiger Dachboden



© (S. Weckmar) Historischer Dachbereich



© (S. Weckmar) Traditioneller Spitzboden



© (S. Weckmar) Ehemaliger Stallbereich mit Gewölbedecke



© (S. Weckmar) Gewölbekeller mit Tonnengewölbe



© (S. Weckmar) Nicht denkmalgeschütztes Nebengebäude



© (S. Weckmar) Stallgebäude mit teilweise eingestürzter Scheune



© (S. Weckmar) Neubaufäche zur Errichtung eines stilgetreuen Ersatzbaus



© (S. Weckmar) Grundwasserbrunnen auf dem Grundstück



© (S. Weckmar) Historische Ummauerung des Gutshofs



© (S. Weckmar) Pachtflächen in nahezu Alleinlage mit traumhaften Ausblick in die Umgebung