



# Exposé

## Bauernhof

91235 Hartenstein - Lungsdorf

Kaufpreis: 90.000 €



© F. Noll

Ansprechpartner:  
Frank Noll  
Noll Immobilien  
Kooperationspartner von Bornemann Immobilien  
Nürnberg

Telefon: +49 9152 - 92 199 72  
Mobil: +49 160 - 90 94 79 88  
E-Mail: [info@noll-immobilien.com](mailto:info@noll-immobilien.com)

## Historischer Fachwerktraum im Pegnitztal - Altes Fachwerkgehöft an einem Ort von besonderer Schönheit!



© F. Noll

Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 1.506 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 1700

### **Hinreißende Hofstelle mit Fachwerkbauernhaus und Scheune im Pegnitztal**

Ein kleines Bauerngehöft mit Blick auf die Pegnitz! Ein barockes Wohnstallhaus mit bezaubernder Fachwerkfassade! Dazu eine historische Fachwerkscheune gleich nebenan! Dies alles finden Sie in Lungsdorf bei Velden in der Hersbrucker Alb. Der kleine Ort steht nahezu vollkommen unter Ensembleschutz und begeistert durch die Schönheit seiner Bauten und seiner Landschaft. Am Ortseingang ist das um ca. 1700 entstandene Wohnstallhaus zu finden, das nach denkmalgerechter Sanierung zu Ihrem neuen Zuhause werden kann. Wenn dieser Bauernhof im Pegnitztal – mit bester Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg – in Ihre Lebensplanung passt, sollten Sie die Gelegenheit beim Schopf packen!

**Das Baudenkmal** Wohnstallhaus mit zugehöriger Fachwerkscheune

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Stockwerke: 2

Zimmer: 4

2 ebenerdige Felsenkeller

Dachboden

Holzfenster

Holzdielen

Kleine Anbauten am Wohnstallhaus

Garten

Fernblick auf die Pegnitz

Frei

**Energie / Versorgung** Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Fachwerkobergeschoss

**Förderung** Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision** 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

## **Barockes Bauernhaus aus der Zeit um 1700**

Das reizende Bauernhaus des kleinen Gehöfts am südlichen Ortseingang hat schon so manches erlebt. Im späten 17. / frühen 18. Jahrhundert ist es entstanden und prägt seither das Ortsbild des nahezu vollkommen unter Ensembleschutz stehenden Dorfes. Das zweigeschossige Wohnstallhaus präsentiert sich mit massivem, in jüngerer Zeit aus Kalkstein gemauertem Erdgeschoss sowie Teilen der rückwärtigen Fassade. Obergeschoss und Giebel wurden in Fachwerkbauweise errichtet und zeichnen sich durch ihre beeindruckende Fachwerkfassade mit Andreaskreuzen und K-Streben aus.

Im Inneren des früheren Wohnstallhauses ist die Vergangenheit in allen Ecken und Winkeln erlebbar. Der Steinboden im Eingangsbereich, die schmale Holztreppe, die alten Holzdielen und die historischen Fenster in den Wohnräumen lassen Sie in die Geschichte eintauchen, sobald Sie das Bauernhaus von seiner Traufseite betreten. Der durchlaufende Querflur führt Sie zur Linken – zur Straße hin – in die ehemalige Bauernstube, dem sich die frühere Bauernküche anschließt. Zur Rechten haben Sie Zugang zu zwei ebenerdigen Felsenkellern, welche vormals wohl als Stall gedient haben dürften. Ebenfalls zur Rechten standen dem letzten Eigentümer eine weitere Kammer sowie ein WC – am Ende des Flurs – zur Verfügung.

Über eine historische Treppe geht es weiter ins Obergeschoss, in dem sich der Grundriss des Erdgeschosses wiederholt. Hier warten eine ehemalige Küche sowie drei historische Wohn-/Schlafräume auf Ihre zukünftigen Nutzungsideen. Das darüber liegende Dachgeschoss mit relativ neuer Dachkonstruktion ist nicht ausgebaut und bietet großzügigen Stauraum.

Vom Flur haben Sie weiter Zugang zu den rückwärtigen Anbauten des Hauses. Hier stoßen Sie auf einen kleinen Stall, einen ehemaligen Backofen sowie ein WC.

## **Attraktives Grundstück am Ortseingang mit denkmalgeschützter Scheune**

Die historische Hofstelle liegt auf einem ca. 1.506 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das einen herrlichen Blick auf die Pegnitz erlaubt. Dieses setzt sich aus rund 655 m<sup>2</sup> Mischfläche und 853 m<sup>2</sup> Waldfläche zusammen.

Auf dem Grundstück befindet sich eine ebenfalls denkmalgeschützte Scheune. Diese wurde im Laufe des 19. Jahrhunderts in Fachwerkbauweise errichtet. Nach Abriss der angrenzenden Remise präsentiert sich diese mit verbretterter Giebelseite. Im Inneren der Scheune sind eine Tene sowie ein dazugehöriger Lagerbereich anzutreffen. Der obere Bereich der Scheune ist dem Heuboden vorbehalten.

## **Per Sanierung zum historischen Wohlfühlzuhaus**

Verhelfen Sie dem barocken Bauernhaus zu einem neuen Leben! Das bezaubernde Bauernhäuschen bietet beste Voraussetzungen sich in ein behagliches Einfamilienhaus voll historischem Charme zu verwandeln.

Eine denkmalgerechte Sanierung des Bauernhauses ist der Schlüssel zum Erfolg. Letzte Sanierungsmaßnahmen fanden Ende des 20. Jahrhunderts statt. Im Rahmen dieser Instandsetzung wurden das komplette Dachwerk des Satteldachbaus sowie die Obergeschossdecke erneuert. Im Rahmen der weiteren Sanierung ist der ursprüngliche Grundriss des Gebäudes zu respektieren und auch die historische Ausstattung – Treppen, Böden, Fenster etc. – soll weiter Platz in dem historischen Gebäude finden.

Nach durchgeführter Sanierung werden Ihnen ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verwirklichung Ihrer Wohnideen zur Verfügung stehen. Auf derzeit nicht vorhandenen Wohnkomfort (Badezimmer, Dusche, WC) müssen Sie in Zukunft keinesfalls verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann in Ihrem neuen Zuhause angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) kann gedacht werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des denkmalgeschützten Wohnstallhauses sowie der Scheune dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie am Ortseingang von Lungsdorf, einer ganz besonderen Ortschaft im Landkreis Nürnberger Land. Nahezu das gesamte Dorf, das sich im felsigen Tal der Pegnitz um eine Flussschleife schmiegt, steht unter denkmalrechtlichem Ensembleschutz. Rund 40 Einwohner sind in dem malerischen Örtchen mit Blick auf die Pegnitz zuhause. Neben dem historischen Charme seiner denkmalgeschützten Bauten und der landschaftlichen Schönheit der Hersbrucker Alb zeichnet sich Lungsdorf durch seine ausgezeichnete Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg aus. Wer einen ganz speziellen Ort zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen sucht, wird ihn hier finden.

Alles was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie in Velden, das in wenige Minuten zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar ist. Hier treffen Sie auf zahlreiche Geschäfte wie Bäckereien, Metzgereien, einen Supermarkt, eine Apotheke sowie Banken und eine Tankstelle. Auch mehrere Allgemeinmediziner und Zahnärzte sind dort ansässig. Ein Café, eine Pizzeria sowie gemütliche Gaststätten laden zum Verweilen ein. Ihre Kinder können die Kindergärten der umliegenden Ortschaften sowie die Grund- und Mittelschule in Velden besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Pegnitz, Röthenbach oder Lauf a. d. Pegnitz offen.

Die atemberaubende Umgebung Ihres neuen Wohnortes wird Sie den Alltag vergessen lassen. Lernen Sie die herrliche Landschaft der Hersbrucker Alb entlang der Pegnitz und Ihrer Nebenflüsse beim Wandern oder Radfahren kennen. Welcher Sportart Sie auch immer nachgehen möchten, nahe Ihres neuen Wohnortes haben Sie die Gelegenheit dazu. Kulturell bietet die Metropolregion Nürnberg so manches Erlebnis. Wer dazu die Gesellschaft Gleichgesinnter sucht, den werden zahlreiche Vereine rund um Lungsdorf herzlich willkommen heißen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist – dank der Nähe zur A9 – an Ihrem neuen Wohnort sicher. Nur etwa 5 Minuten trennen Sie von den nahe gelegenen Gemeinden Velden, Hartenstein, Vorra oder Rupprechtstegen. In nur einer Viertelstunde kommen Sie in Auerbach i. d. Opf. (ca. 16 km) an und auch von den Städten Lauf a. d. Pegnitz (ca. 26 km), Röthenbach (ca. 31 km), Pegnitz (ca. 29 km) oder Sulzbach - Rosenberg (ca. 31 km) sind Sie nur etwa eine halbe Stunde entfernt. Für den Weg nach Amberg (ca. 40 km) oder Bayreuth (ca. 56 km) müssen Sie nur 40 Minuten, für die Strecke nach Nürnberg (ca. 59 km) an die 50 Minuten einplanen.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Velden (RB) mit guter Bahnanbindung nach Nürnberg (ca. 45 Minuten) oder Bayreuth (ca. 35 min).

## **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.

## **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.



© (F. Noll) Kleines Fachwerkgehöft mit Geschichte



© (F. Noll) Hinreißendes Bauernhaus des 17./18. Jh.



© (F. Noll) Ansprechendes Wohnstallhaus mit reizvoller Fachwerkfassade





© (F. Noll) Rückseite des Bauernhauses



© (F. Noll) Altes Bauernhaus mit Anbauten



© (F. Noll) Kleine Anbauten an der Westseite



© (F. Noll) Hereinspaziert in Ihr zukünftiges Zuhause!



© (F. Noll) Ehemalige Küche im EG



© (F. Noll) Historischer Wohnraum im EG



© (F. Noll) Ebenerdiger Felsenkeller im EG



© (F. Noll) Zweiter Felsenkeller im EG



© (F. Noll) Treppenaufgang ins OG



© (F. Noll) Historischer Flurbereich im OG



© (F. Noll) Große Wohnküche im OG



© (F. Noll) Zimmer mit Holzdecke und Holzdielen



© (F. Noll) Großzügige Fachwerkscheune



© (F. Noll) Giebelseitiger Zugang zur Scheune



© (F. Noll) Teils verbretterte Fachwerkscheune



© (F. Noll) Eingangsbereich der Fachwerkscheune



© (F. Noll) Treppe zum Heuboden



© (F. Noll) Großzügiger Heuboden im OG