



Exposé

Doppel-
haushälfte

91207

Lauf a. d. Pegnitz -
Simonshofen

Kaufpreis:
120.000 €



© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0176 - 261 267 49
E-Mail: bauernhaus1806@t-online.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.



© (E. d. A.) Historisches Hopfenbauernhaus mit Scheune



Typisch fränkisch, echt historisch, einfach schön - Herrliche Doppelhaushälfte samt Scheune in Ortsrandlage!



© Eigentümer des Anwesens

Wohnfläche (Doppelhaushälfte): ca. 140 m²

Grundstücksfläche: ca. 395 m²

Nutzfläche (Scheune): ca. 120 m²

Baujahr: 1806 / 1861

Ansprechende Doppelhaushälfte mit stattlicher Scheune nahe Lauf a. d. Pegnitz

Eine einzigartige Doppelhaushälfte, die auf den ersten Blick begeistert! Ein historisches Hopfenbauernhaus, das von der Vergangenheit erzählt und voll Erwartung in die Zukunft blickt! Dieses fränkische Schätzchen finden Sie in Simonshofen, einem Gemeindeteil der Stadt Lauf a. d. Pegnitz im Nürnberger Land. Bereits im frühen 19. Jahrhundert ist der markante Sandsteinquaderbau mit Steildach und Hopfengauben entstanden. Etwa ein halbes Jahrhundert später wurde seine zu Wohnzwecken geeignete Scheune ergänzt. Gemeinsam bilden sie ein malerisches Anwesen, das keine Nutzungswünsche offenlässt. Wenn dieses überaus ansprechende Anwesen schon bald Ihnen gehören soll, sollten Sie jetzt zugreifen!

Das Baudenkmal	Doppelhaushälfte Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig Stockwerke: 1 Zimmer: 6 Nicht unterkellert Dachboden ggf. ausbaufähig Kunststofffenster Holzdielen Scheune Laube Garten Leerstehend
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	Provisionsfrei

Traditionelles, fränkisches Hopfenbauernhaus des frühen 19. Jahrhunderts

Ihr zukünftiges Zuhause kann auf eine jahrhundertealte Geschichte zurückblicken. Im Jahr 1806, als der Hopfenanbau in Franken seinen großen Aufschwung erfuhr, ist das regionaltypische Hopfenbauernhaus in seiner unverwechselbaren Form entstanden. Es präsentiert sich als eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit malerischer Fensterfassade, markantem Steildach und langgestreckten Hopfengauben im oberen Dachbereich.

Auch im Inneren ist die damalige Nutzung des Gebäudes bis heute erkennbar. Die historische Eingangstür führt Sie zum gewölbten Flur, von dem aus sich die Räume im Erdgeschoss erschließen. Zur Rechten treffen Sie auf die ehemalige Stube, der sich die Küche anschließt. Zur Linken stoßen Sie auf die ehemalige Speisekammer, bevor Sie der Flur weiter in den früheren Stall führt.

Über eine einläufige Treppe mit wohl historischem Geländer geht es weiter ins ausgebaute 1. Dachgeschoss. Dort finden Sie zur Giebelseite zwei Wohnräume, auf die ein weiterer Raum über der Küche sowie ein Zimmer mit Dachgaube über dem ehemaligen Stall folgen.

Die anschließenden Dachgeschossebenen sind nicht ausgebaut und wurden vormals zur Lagerung von Hopfen verwendet. Hier kann auf Wunsch – in Absprache mit den zuständigen Behörden – ggf. neuer Wohnraum entstehen.

Nur noch wenige historische Details sind heute in den Innenräumen mit ihren stimmungsvollen Innenfachwerkwänden erhalten. Selbst wenn die Böden, Türen und Fenster in den letzten Jahrzehnten überwiegend erneuert wurden, seinen historischen Charme hat sich das ansprechende Wohnstallhaus bis heute bewahrt.

Historische Scheune im rückwärtigen Grundstücksbereich

Zu Ihrem zukünftigen Anwesen gehört eine stattliche Scheune im rückwärtigen Grundstücksbereich mit rund 120 m² Nutzfläche. Der ursprünglich dem Haupthaus angepasste Sandsteinquaderbau ist heute verputzt und wurde laut Inschrift im Jahr 1861 errichtet. Damals wie heute erfolgt seine Erschließung durch ein Scheunentor. Von dort gelangen Sie in einen großzügigen Raum im Erdgeschoss sowie über eine Treppe weiter ins steile Dachgeschoss.

Per Sanierung zum typisch fränkischen Wunschzuhaus

Warum nicht in einem ganz besonderen Haus leben? In einem Gebäude, das von der Vergangenheit erzählt und doch die Zukunft vor Augen hat? Es liegt nun an Ihnen, diesem historischen Anwesen ein neues Leben zu schenken.

Eine denkmalgerechte Sanierung der Doppelhaushälfte ist der Schlüssel zum Erfolg. Diese befindet sich derzeit im Zustand der 1970/80er Jahre. Bei der Sanierung ist ihr Grundriss zu respektieren und noch verbliebene historische Ausstattung wie etwa – die historischen Fachwerkinnenwände, Gewölbedecken etc. – zu erhalten. Die Dächer des Wohnstallhauses sowie der Scheune wurden bereits in den letzten Jahren erneuert.

Einer zukünftigen Wohnnutzung der Scheune zu Wohnzwecken – unter Berücksichtigung nachbarschaftsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Belange – steht nichts im Wege.

Derzeit verfügt das Gebäude noch über keinen Wasser-, Kanal- oder Stromanschluss. Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie jedoch auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann 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 der Doppelhaushälfte sowie seiner benachbarten Scheune dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Attraktives Grundstück in malerischer Ortsrandlage

Ihr zukünftiges Zuhause liegt auf einem ca. 395 m² großen Grundstück.

Direkt an das historische Wohnstallhaus grenzt die Doppelhaushälfte des Eigentümers, die sich in Form und Erscheinung an dem denkmalgeschützten Gebäudeteil orientiert.

Neben dem ehemaligen Wohnstallhaus und der Scheune im rückwärtigen Bereich wartet ein Garten sowie eine reizende Laube auf Sie, die einen romantischen Blick auf den nahe gelegenen Weiher erlaubt.

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.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie im Gemeindeteil Simonshofen der fränkischen Kleinstadt Lauf a. d. Pegnitz. Rund 735 Einwohner sind in dem kleinen Dorf zuhause und genießen die ländliche Idylle, die Nähe zu Lauf a. d. Pegnitz und die optimale Verkehrsanbindung an den Großraum Nürnberg.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, steht Ihnen an Ihrem neuen Wohnort oder im nahe gelegenen Lauf a. d. Pegnitz offen. Das Dorfcafé Simonshofen liegt gleich in der Nachbarschaft zu Ihrem neuen Zuhause und auch den Kindergarten können die Kleinsten im Ort besuchen. In Lauf a. d. Pegnitz erwarten Sie eine Vielzahl von Geschäften, ein vielfältiges Gastronomieangebot sowie das ansprechende Ambiente einer mittelalterlich geprägten Altstadt mit reizenden Gassen und romantischen Fachwerkhäusern. Ihre Kinder können Schulen jedes Bildungszweiges in der Stadt besuchen. Dazu sorgen zahlreiche Ärzte sowie ein Krankenhaus für eine gute ärztliche Versorgung.

Weiter bietet Ihr neuer Wohnort beste Möglichkeiten, um Erholung und Entspannung vom Alltag zu finden. Wie wäre es mit einem Spaziergang entlang des Bachgrabens mit seinen herrlichen Weihern? Auch die zahlreichen Freizeit- und Erholungsangebote in und um Lauf a. d. Pegnitz werden Sie begeistern. Wanderungen oder Radtouren entlang der Pegnitz oder zu den Höhen der Frankenalb bieten sich ebenso an wie Kanufahrten auf dem Fluß. Dazu laden Sie die zahlreichen Vereine in und um Ihren neuen Wohnort ein, sportlich, kulturell oder sozial aktiv zu werden.

Simonshofen zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung – insb. durch seine Nähe zur A9 – aus. In nur 9 Minuten erreichen Sie Lauf a. d. Pegnitz (ca. 5 km) und auch Hersbruck (ca. 17 km) liegt nur 20 Minuten entfernt. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 24 km), Erlangen (ca. 32 km), Fürth (ca. 40 km), Forchheim (ca. 28 km) oder Neumarkt i. d. Opf. (ca. 42 km) müssen Sie nur rund eine halbe Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Simonshofen bestens angebunden. Es besteht eine stündliche Busverbindung nach Lauf a. d. Pegnitz und vom dortigen Bahnhof (Bahnstrecke: Neuhaus (Pegnitz) - Nürnberg) eine stündliche Zugverbindung nach Nürnberg (Fahrzeit: 32 Minuten).



© (E. d. A.) Historische Doppelhaushälfte mit Steildach und typischen Hopfengauben



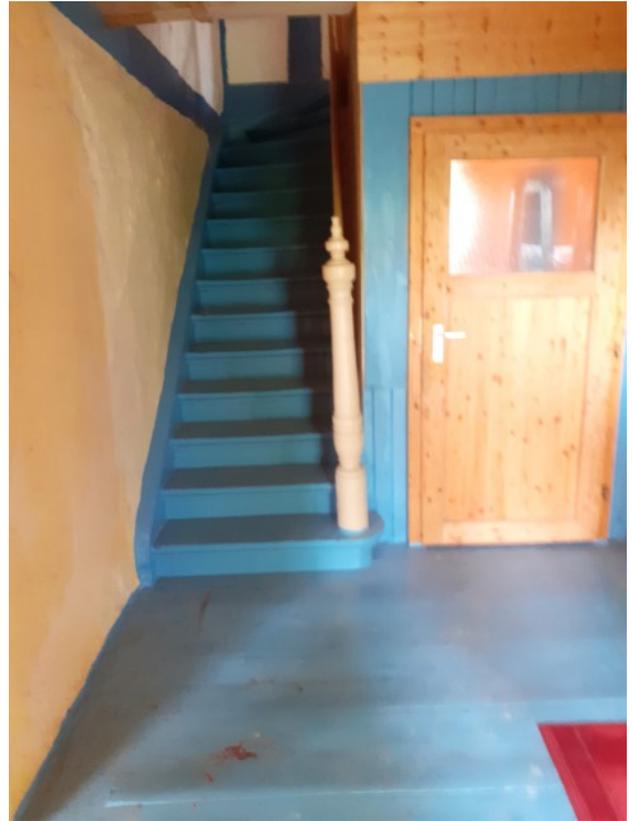
© (E. d. A.) Historisches Bauernhaus mit malerischer Fenstergestaltung



© (E. d. A.) Bezauberndes Anwesen mit Doppelhaushälfte, Scheune und Garten



© (E. d. A.) Flurbereich mit Gewölbedecke



© (E. d. A.) Eingangsbereich Ihres neuen Zuhauses



© (E. d. A.) Zugang zu den historischen Wohnräumen



© (E. d. A.) Ansprechender Wohnraum mit Fachwerkkinnenwand



© (E. d. A.) Flurbereich im DG



© (E. d. A.) Historischer Wohnraum im DG



© (E. d. A.) Großzügige Scheune zur Wohnnutzung geeignet



© (E. d. A.) Verputzte Sandsteinscheune



© (E. d. A.) Reizende Laube mit Blick auf die malerische Teichlandschaft in der Nachbarschaft