



# Exposé



Hopfen-  
bauernhaus

91220  
Schnaittach

Kaufpreis:  
259.000 €, VB

© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartnerin:  
Sandra Weckmar (Inh.)  
Die Denkmalschutz Immobilie

Tel-: 09141 87 32 101  
E-Mail: [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto: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.



© (S. Weckmar) Historisches Detail an der Eingangstür

## Stein für Stein etwas Besonderes - Original Hopfenbauernhaus mit jüdischen Wurzeln!



© Eigentümer des Anwesens / S. Weckmar

Wohnfläche: (Wohnhaus): ca. 117 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 413 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (Scheune): ca. 82 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 1884

### **Hinreißendes historisches Hopfenbauernhaus mit Spuren jüdischer Geschichte**

Darf es etwas ganz Besonderes sein? Ein ehemaliges Hopfenbauernhaus von beeindruckender baulicher Schönheit! Ein stattlicher Sandsteinbau, dessen historischer Charme die Zeiten überdauert hat! So präsentiert sich das zum Verkauf stehende Bauernhaus im Herzen der fränkischen Marktgemeinde Schnaittach, unweit von Nürnberg, seinen neuen Eigentümern. Bereits seit dem Jahr 1884 ist der denkmalgeschützte Bau – mit äußerst ansprechender Sandsteinfassade, regional typischem Steilsatteldach und anschließendem Sandsteinstall – nicht mehr aus dem Ortsbild wegzudenken. Jedoch nicht allein seine äußere Erscheinung begeistert. In seinem weitläufigen Felsenkeller sind noch heute die Spuren jüdischen Lebens der vergangenen Jahrhunderte zu finden. Wenn Sie das Spezielle lieben und eine Sanierung nicht scheuen, haben Sie Ihr passendes Zuhause gefunden!

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Das Baudenkmal</b>       | <p>Ehemaliges Hopfenbauernhaus mit Nebengebäude</p> <p>Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig</p> <p>Felsenkeller mit jüdischem Tauchbad (Mikwe)</p> <p>Dachgeschoss ggf. ausbaufähig</p> <p>Holzfenster</p> <p>Holzdielen, Fliesenboden</p> <p>Garage, Stellplatz</p> <p>Frei</p> |
| <b>Energie / Versorgung</b> | <p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p>                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Förderung</b>            | <p>Denkmalschutz-AfA</p> <p>Sanierungs-AfA</p> <p>Kapitalanlage</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Käuferprovision</b>      | <p>ja</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## Historisches Hopfenbauernhaus des späten 19. Jahrhunderts

Die historischen Spuren des zum Verkauf stehenden Hopfenbauernhauses reichen bis ins 19. Jahrhundert zurück. Im Jahr 1884 wurde der zweigeschossige Sandsteinbau an der Stelle eines älteren, ab dem 16. Jahrhundert nachweisbaren Vorgängerbaus errichtet. Damals wie heute zeigt er die klassischen Details der Bauweise des Nürnberger Landes. Dazu zählen sein steiles Satteldach mit zwei übereinanderliegenden, langgestreckten Hopfengauben, seine klare, symmetrische Sandsteinfassade mit Sichtmauerwerk, sein umlaufendes Gurtgesims sowie seine Holzfenster mit gewölbten Butzenscheiben, Oberlicht und malerischen Fensterläden. Sie alle verleihen dem Bauernhaus seine eindrucksvolle äußere Erscheinung, welche den Betrachter bis heute in seinen Bann zieht.

Auch im Inneren ist die Geschichte des Gebäudes in allen Ecken und Winkeln erlebbar. Es erschließt sich von seiner Traufseite und weist bis heute den für seine Bauzeit typischen Grundriss auf. Zur Rechten treffen Sie auf die geräumige „gute Stube“ mit anschließender Küche und darauffolgender Kammer. Zur Linken folgen zwei weitere Zimmer, bevor Sie der kurze abgewinkelte Flur in den Stall führt.

Über eine traditionelle Holztreppe geht es weiter ins Obergeschoss, dessen Grundriss mit dem Erdgeschoss weitgehend übereinstimmt. Hier stehen weitere Wohn- und Schlafräume zur Verfügung.

Der anschließende Dachbereich ist nicht ausgebaut. Da der in barocker Bautradition gezimmerte Dachstuhl erstaunlich angenehme Raumhöhen aufweist, kann ggf. an einen Dachgeschossausbau gedacht werden.

Wohin Sie in Ihrem neuen Zuhause auch gehen, treffen Sie auf den nahezu komplett erhaltenen historischen Ausstattungsbestand. Dieser verleiht dem Gebäude sein unverwechselbares Ambiente. Hierbei seien vor allem die überaus ansprechenden Holzfenster, die Vierfeldertüren mit alten Beschlägen und Türgriffen sowie die Holzdielen genannt. Diese sind in den großzügigen Wohnräumen mit Raumhöhen bis zu 2,80 m ein Garant für eine einzigartige Wohnatmosphäre.

## **Historische Spuren jüdischen Lebens**

Ihr zukünftiges Zuhause lässt Sie direkt in die jüdische Geschichte Mittelfrankens eintauchen.

Das Bauernhaus verfügt über einen weitläufigen Felsenkeller, der im Kern auf einen Vorgängerbau zurückgehen dürfte. Womöglich hat dieser seinen Ursprung bereits im 16. Jahrhundert. In dem weit ins Grundstück hineinragenden Gewölbekeller ist ein ehemaliges jüdisches Tauchbad – eine sog. Mikwe – zu finden. Dieses jüdische Ritualbad besteht aus einem Vorraum, gefolgt von einem flachen Wasserbereich, von wo aus sieben Stufen in einen tieferen Wasserbereich führen. Dies mag darauf hindeuten, dass sich vormals eine Synagoge in dem Vorgängerbau befand. Nachweislich diente das „lebendige Wasser“ der Mikwe den jüdischen Einwohnern zur rituellen Reinigung.

## **Historisches Stallgebäude direkt im Anschluss**

Neben dem historischen Bauernhaus gehört ein ebenfalls denkmalgeschütztes Stallgebäude zu Ihrem neuen Anwesen. Der eingeschossige Bau wurde im Jahr 1890 aus Sandstein errichtet. Er wurde an den rückwärtigen Giebel des Haupthaus angefügt und orientiert sich gestalterisch an dessen Erscheinung.

Zudem gehört die erste der jüngeren Garagen im Hinterhof zum Anwesen.

## **Per Sanierung zum Wohlfühlzu Hause der Extraklasse**

Außen ein historisches Kleinod, innen ein einzigartiges Wohndomizil! So kann die Zukunft dieses alten Hopfenbauernhauses aussehen. Glücklicherweise sind in dem Wohngebäude keine nennenswerten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, so dass sich das Haus in seinem ursprünglichen Zustand präsentiert.

Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Eine Voruntersuchung wurde in den Jahren 2019/2020 durchgeführt. Ein Aufmaß, eine dendrochronologische Altersbestimmung, eine Kostenschätzung aus den Jahren 2020 und 2023, ein restauratorisches Gutachten sowie eine statische Voruntersuchung liegen bereits vor.

Bei der zukünftigen Instandsetzung sollte der historische Grundriss respektiert und die historische Ausstattung mittels Restaurierung zu neuem Leben erweckt werden. Bestehende Schäden an Haupthaus und Stallgebäude – insb. am notgesicherten Dach des Stallgebäudes – sind zu beheben.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem historischen Zuhause jedoch keineswegs verzichten. Der Einzug von modernem Wohnkomfort wird das einzigartige Ambiente des Hauses voll und ganz zur Geltung bringen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann dazu angebracht und denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) durchgeführt werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Hopfenbauernhauses samt Stallgebäude dienen, dürfen Sie auf die Inanspruchnahme von Steuervorteilen sowie die Gewährung von hohen Fördermitteln hoffen.

## **Förderung**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das Hopfenbauernhaus sowie das Stallgebäude (jeweils ein Einzeldenkmal) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG in Betracht.

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie im Zentrum von Schnaittach, dem reizvollen Marktflecken im romantischen Schnaittachtal. Der nahegelegene historische Marktplatz und die imposante Barockfestung auf dem Rothenberg erzählen von der über 1000jährigen Geschichte des Ortes. Seine ausgezeichnete Infrastruktur macht die ca. 8.300 Einwohner zählende Marktgemeinde fit für die Zukunft.

In Schnaittach finden Sie alles, was das Leben angenehm macht. Supermärkte, Bäckereien, Banken, Allgemeinärzte, Apotheken etc. sind in wenigen Minuten fußläufig von Ihrem neuen Zuhause zu erreichen. Dazu laden zahlreiche Gasthäuser, Hotels und Pensionen zum Verweilen ein. Ihre Kinder können die Kindertagesstätten sowie die Grund- oder Mittelschule im Ort besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen u. a. in Lauf a. d. Pegnitz offen.

Auch das Freizeitangebot in Schnaittach kann sich sehen lassen. Ob Schwimmen, Tennis, Biken, Wandern, Skifahren oder Skilanglauf, in Schnaittach ist zu jeder Jahreszeit etwas geboten.

Dazu überzeugt Ihr neuer Wohnort durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit dem Pkw kommen Sie in rund einer Viertelstunde in Lauf a. d. Pegnitz (ca. 9 km) oder Hersbruck (ca. 13 km) an. Dank der direkten Anschlussstelle zur A9 dauert die Fahrt ins ca. 35 km entfernte Nürnberg nicht länger als eine halbe Stunde. In ca. 40 Minuten kommen Sie in Forchheim (ca. 58 km) oder Bayreuth (ca. 58 km) an und selbst für den Weg nach Bamberg (ca. 83 km) müssen Sie nur eine Stunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Schnaittach gut angebunden. Nur wenige Gehminuten von Ihrem Anwesen entfernt liegt der Bahnhof von Schnaittach. Dort können Sie in die Schnaittachtalbahn einsteigen, die Sie stündlich über Neunkirchen a. Sand nach Hersbruck (ca. 24 Minuten) oder in die Nürnberger Innenstadt (ca. 37 Minuten) bringt.



© (Eigentümer des Anwesens) Historisches Hopfenbauernhaus des  
späten 19. Jhs.



© (BLfD) Denkmalgeschütztes Stallgebäude



© (BLfD) Ansprechender Sandsteinbau mit Hopfengauben



© (S. Weckmar) Rückwärtiger Hof mit anschließendem Garagenbau



© (S. Weckmar) Historisches Detail an der Eingangstür



© (S. Weckmar) Eingangsbereich mit Treppenaufgang ins OG



© (S. Weckmar) Zugang vom Flur zu den einzelnen Zimmern im EG



© (S. Weckmar) Historischer Wohnraum im EG



© (S. Weckmar) Zusätzliche Zimmer im EG



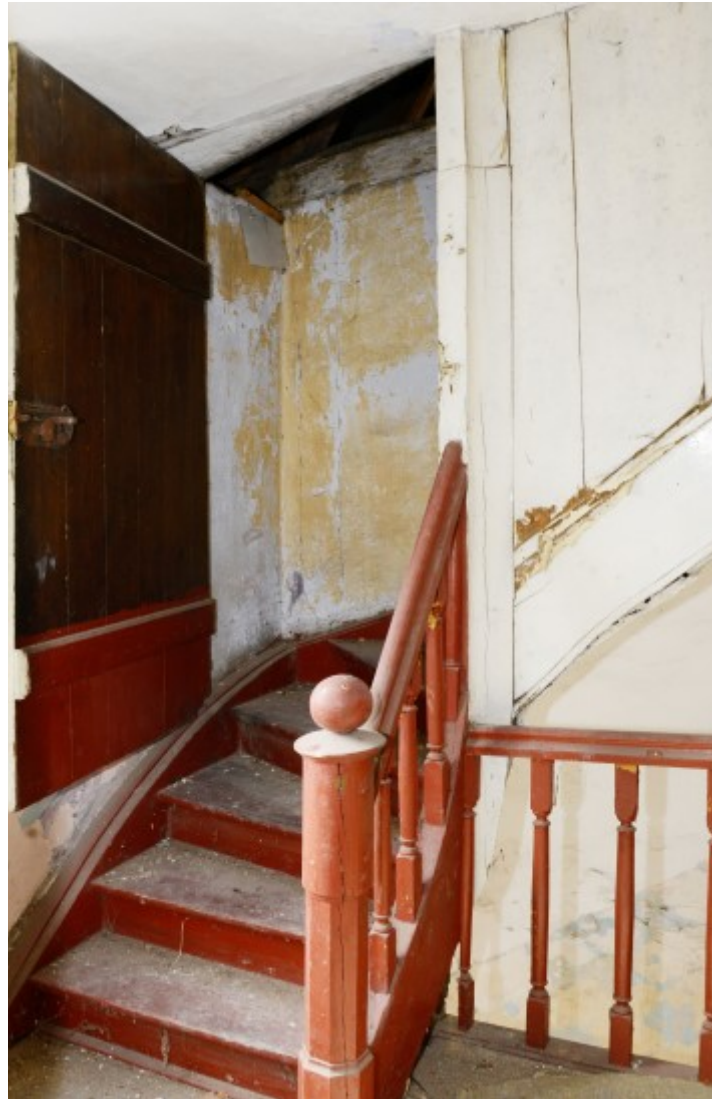
© (S. Weckmar) Treppenaufgang und Flur im OG



© (S. Weckmar) Attraktiver Wohnraum im OG



© (S. Weckmar) Zugang zum DG



© (S. Weckmar) Treppe ins DG



© (S. Weckmar) Dachgeschossbereich des Bauernhauses



© (S. Weckmar) Dachboden des Stallgebäudes



© (S. Weckmar) Jüdisches Tauchbad (Mikwe) im Keller des Bauernhauses