

Exposé der Denkmal-Börse

Bauernhaus

91177 Thalmässing - Eysölden

Kaufpreis: 88.000 €



Foto: BLfD

Ansprechpartner:
Günter Müller
Eigentümer des Anwesens

Tel.: 09173 – 1890
Mobil: 0160 – 98 067 563
Mail: gertrud.mueller56@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.



Foto: BLfD

Lust auf was Besonderes?

Dieses Bauernhaus gibt's so kein zweites Mal!



Fotos: G. Müller

Wohnfläche: ca. 125 m²

Grundstücksfläche: ca. 589 m²

Baujahr: 18. Jahrhundert

Beeindruckendes Bauernhaus von besonderer Bauweise Im Naturpark Altmühlthal

Ein Bauernhaus, eindrucksvoll in seinem Erscheinungsbild! Geprägt durch seine besondere Bauweise! Eine Rarität, die so nur am Marktplatz von Eysölden, nahe Thalmässing, am Nordrand des Naturparks Altmühlthal zu finden ist. Bereits im 18. Jahrhundert ist das barocke Wohnstallhaus entstanden und erlebte in den darauffolgenden Jahrhunderten mehrere Um- und Anbauten. So entstanden an der Ostseite ein Satteldachanbau ebenso wie ein Fachwerk-Querbau mit Walmdach an der südlichen Traufseite. Auf diese Weise erhielt der zweigeschossige, verputzte und überwiegend als Fachwerkkonstruktion errichtete Frackdachbau sein unverwechselbares Aussehen. Auch im Inneren besitzt das Haus besonderen Charme und auch sein Dachstuhl mit kunstvoll gestalteten Dachbalken ist von besonderer Qualität. Wenn Sie auf der Suche nach einem ganz speziellen Zuhause zum Wohnen und Arbeiten sind, haben Sie dies hier und jetzt gefunden!

Das Baudenkmal

Historisches Wohnstallhaus

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Nicht unterkellert

2 Etagen

9 Zimmer

Dachboden ggf. ausbaufähig

Bad mit Dusche / Wanne, Bad / WC getrennt

Holzfenster, Sprossenfenster, Kunststofffenster

Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden

Stall

Garage

Garten

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal
nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Fachwerkteilen

Energieträger: Holz, Kohle

Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-AfA

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historisches Bauernhaus von extravaganter Erscheinung

Am Marktplatz von Eysölden stoßen Sie auf ein Bauernhaus, das durch seine Bauart alle Blicke auf sich zieht. Ursprünglich als eingeschossiges Wohnstallhaus der Barockzeit im 18. Jahrhundert errichtet, erlebte das Gebäude eine bemerkenswerte Erweiterungsgeschichte. Wie die Jahreszahl 1844 an der Giebelseite verrät, wurde der Bau in diesem Jahr aufgestockt und mit einem Frackdach versehen. Weiter wurde eine Versteinerung der Wände vorgenommen. Der zweigeschossige, in Fachwerkbauweise errichtete Satteldachanbau an der östlichen Giebelseite dürfte zu diesem Zeitpunkt bereits bestanden haben. Auch kann nicht genau gesagt werden, wann der zweigeschossige Fachwerk-Querbau mit Walmdach an der südlichen Traufseite errichtet wurde. Gemeinsam prägen Sie das Erscheinungsbild des ansprechenden Bauernhauses und verleihen dem Gebäude sein besonderes Aussehen.

Zugänglich ist das Wohnstallhaus von seiner westlichen Giebelseite. Durch das mit einer geohrten Barockrahmung aus Stein versehene Eingangsportal gelangen Sie ins Innere. Dort ist die historische Raumaufteilung mit ihren Fachwerkinnenwänden weitgehend erhalten.

Von einem Mittelflur mit historischem Fliesenboden gelangen Sie rechts in die große Eckstube, auf die die ehemalige Küche folgt. Links treffen Sie auf zwei weitere Zimmer, bevor Sie im hinteren Bereich auf einen kleinen, ebenfalls von außen zugänglichen Stall sowie auf die etwas tiefer gesetzte Backstube stoßen. Diese ist in der Zeit zwischen den Weltkriegen entstanden und zeigt einen Backofen in der Art des späten Jugendstils. Der anschließende Querbau bietet im Erdgeschoss Platz für ein Badezimmer mit Toilette sowie eine Garage.

Eine historische Treppe führt Sie weiter ins Obergeschoss, wo insgesamt fünf Wohnräume auf Sie warten. Der großzügige Raum im Querbau ist noch nicht ausgebaut und bietet einen Aufgang ins Dachgeschoss. Auf dieses ist besonderes Augenmerk zu richten. Sein Dachstuhl ist ein Highlight, dessen kunstvoll gestaltete Dachbalken von großer handwerklicher Kunst zeugen.

Wohin Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause auch gehen, die Vergangenheit ist in allen Ecken und Winkeln präsent. Die bis heute erhaltene Ausstattung – wie traditionelle Holzdielenböden, historische Türen sowie Putze an Wänden und Decken – verleiht dem historischen Bau seine ganz spezielle Ausstrahlung.

Per Sanierung zum Schmuckstück des Marktplatzes

Frischer Wind auf dem Eysöldener Marktplatz! Dieser wird zu spüren sein, sobald dieses ortsbildprägende Bauernhaus erst in neuem Glanz erstrahlt.

Um dahin zu kommen, ist eine denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes notwendig. Hierfür wird die Durchführung einer Voruntersuchung empfohlen, welche u. a. ein verformungsgerechtes Aufmaß, eine Schadenskartierung sowie eine Kostenschätzung enthalten sollte. Diese kann ggf. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden.

Wohin der Weg für dieses markante Bauernhaus führt, liegt nun in Ihrer Hand. Vielfältige Nutzungsoptionen eröffnen sich, die von Wohnnutzung, über Gewerbenutzung bis hin zu einer Kombination aus beiden reichen kann.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an eine denkmalgerechte energetische Ertüchtigung (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) kann gedacht werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Bauernhauses dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in zentraler Lage von Eysölden, einem Ortsteil von Thalmässing, im mittelfränkischen Landkreis Roth. Rund 800 Einwohner leben in dem malerischen Ort am Nordrand des Naturparks Altmühltaal. Aushängeschild des Ortes ist das herausragende Schloss, das auf das 11. Jahrhundert zurückgeht und heute gerne für Hochzeiten und Tagungen gebucht wird. Ob die Kirchweih im Ort gefeiert oder der Weihnachtsmarkt am Marktplatz abgehalten wird, Eysölden verspricht ein Lebensgefühl voll Beschaulichkeit und Gemütlichkeit. An diesem Ort muss man sich einfach wohlfühlen.

Alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, finden Sie in der Marktgemeinde Thalmässing. Dort treffen Sie auf mehrere Geschäfte darunter Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien. Dazu freuen sich zahlreiche Gastronomiebetriebe, Sie kulinarisch zu verwöhnen. Ihre Kinder können die Kinderkrippe und den Kindergarten direkt in Eysölden besuchen. Auch eine Grundschule für Dritt- und Viertklässler ist dort zu finden. Alle weiteren Schulen stehen ihnen in Thalmässing, Hilpoltstein oder Roth offen. Auch eine gute ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist in Thalmässing gegeben.

Erholung und Entspannung werden an Ihrem neuen Heimatort großgeschrieben. Wenn Radfahren und Wandern zu Ihren Lieblingsbeschäftigungen zählen, ist Eysölden genau der richtige Wohnort für Sie. Die atemberaubende Naturlandschaft des Altmühltaals – mit dem Main-Donau-Kanal in ca. 15 km Entfernung – liegt in attraktiver Nähe. Selbst das Fränkische Seenland liegt in angenehmer Entfernung und bietet ein umfangreiches Wassersportangebot. Wer dazu die Gesellschaft Gleichgesinnter sucht, für den bieten die Vereine des Ortes das ganze Jahr hindurch ein abwechslungsreiches Programm.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur A9 (Anschlussstelle Hilpoltstein-Süd in ca. 11 km, Greding in ca. 12 km Entfernung) garantiert. Nur 7 Minuten trennen Sie von Thalmässing (ca. 5 km) und bereits in 11 Minuten erreichen Sie Hilpoltstein (ca. 8 km). Auch in Greding (ca. 17 km) sind Sie in einer Viertelstunde. In Roth (ca. 18 km) kommen Sie in rund 20 Minuten an und selbst für den Weg nach Nürnberg (ca. 48 km) oder Ingolstadt (ca. 54 km) müssen Sie nur rund 45 Minuten einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Eysölden gut angebunden. Es bestehen regelmäßige Busverbindungen bzw. Ruftaxi-Verbindungen nach Thalmässing, Hilpoltstein oder Greding. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Hilpoltstein (Bahnlinie: Hilpoltstein - Roth) mit Anschluss an die S-Bahn nach Nürnberg oder die Regionalbahn Nürnberg - München.

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. Dazu stehen ggf. Mittel im Rahmen der Dorferneuerung zur Verfügung.

Denkmalimpressionen

Fotos: Günter Müller,
BLfD













