



Exposé

Schmiede mit Gasthaus

91719 Heidenheim

Kaufpreis: 379.000 €, VB



© Die Denkmalschutz Immobilie

Ansprechpartner:
Sandra Weckmar (Inh.)
Die Denkmalschutz Immobilie

Telefon: 09141 - 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.



© (S. Weckmar) Das Gasthaus „Alte Schmiede“

Hammer, Amboss & Esse stehen bereit - Schmieden Sie Ihr Glück in der „Alten Schmiede“ von Heidenheim!



© S. Weckmar



Wohn-/ Nutzfläche ca. 347,90 m²

Grundstücksfläche: ca. 258 m²

Baujahr: 18. / 19. Jahrhundert

Alte Schmiede mit gemütlichem Gasthaus am Hahnenkamm im Naturpark Altmühltal

Jeder ist seines Glückes Schmied. Dies gilt besonders für Sie, wenn die „Alte Schmiede“ von Heidenheim am Hahnenkamm nahe Weißenburg i. Bay. erst Ihnen gehört. Wohl mehr als 200 Jahre ist das giebelständige Handwerkerhaus mit Fachwerkgiebel und traufständigem Anbau schon alt. Seine historische Schmiedeausstattung – mit Schmiedeofen, Blasebalg und Amboss – ist bis heute im Erdgeschoss zu bewundern. Im Dachgeschoss hingegen hat mit Sanierung des Gebäudes in den Jahren 1988 - 90 eine gemütliche Gaststätte Einzug gehalten. Rustikales Flair und typisch fränkische Gastlichkeit sind seither hier Zuhause. Auch an eine zukünftige Wohnnutzung kann gedacht werden. Wollen Sie sich solch ein Liebhaberstück im Naturpark Altmühltal wirklich entgehen lassen?

Das Baudenkmal	<p>Ehemalige Schmiede, Wohnhaus und Gasthaus</p> <p>Zustand: Altbau, gepflegt, saniert (1988 - 1990)</p> <p>Gewölbekeller</p> <p>Dachboden und Spitzboden ausgebaut</p> <p>Alte Schmiede mit umfangreichem Zubehör und Werkzeug</p> <p>Teilweise historische Holztreppe, Tür- und Fensterbestände</p> <p>Dielenböden, Solnhofner Platten</p> <p>Bohlen-Balken-Decken</p> <p>Fachwerkkinnenwände</p> <p>Raumhöhen: EG ca. 2,20 m; DG ca. 2,50 m</p> <p>Freisitz und kleiner Garten</p> <p>2 KFZ-Stellplätze</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Flüssiggas</p> <p>Zentralheizung, Kachelofen</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Ja</p>

Traditionelles Handwerkerhaus mit jahrhundertealter Geschichte

Die ehemalige Hammerschiede von Heidenheim hat schon so einiges erlebt. Wohl im 18. / 19. Jahrhundert ist der giebelständige Satteldachbau mit malerischem Fachwerkgiebel und markantem traufständigen Anbau entstanden. Ursprünglich diente der erdgeschossige Massivbau als Schmiede und noch heute sind Teile der historischen Schmiedeeinrichtung – wie Schmiedeofen, Blasebalg und Amboss – im Erdgeschoss zu bestaunen. Ende der 1980er Jahre wurde eine Gaststätte in dem historischen Gebäude eingerichtet. Diese ist unter dem Namen „Alte Schmiede“ bekannt und empfängt ihre Gäste im stilvoll ausgestatteten Dachgeschoss des Hauses.

Zugang zu Ihrem neuen Anwesen – mit ca. 347,90 m² Wohn-/ Nutzfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Dachgeschoss und Keller – haben Sie vom traufseitigen Anbau. Vom Anbau gelangen Sie direkt in die große Eingangshalle, in der die ehemalige Schmiede beheimatet ist. Weiter führt der traditionelle Flur mit Solnhofner Platten in den Wohnbereich, der Ihnen ein Wohnzimmer zur Straßenseite, gefolgt von einem Abstellraum, einer Küche und einem Badezimmer bietet. Auch das Herren WC ist im Erdgeschoss anzutreffen ebenso wie der Zugang zum ca. 69 m² großen Keller mit Gewölbetonne.

Eine offene Balustertreppe bringt Sie weiter ins ausgebaute Dachgeschoss. Dort stoßen Sie auf drei urige Gasträume, die durch ihre ansprechende Ausstattung begeistern. In der sog. Zunftstube finden 49 Gäste, in der kleineren Gaststube weitere 22 Gäste und im Schankraum mit Bar 15 Gäste Platz. Durch traditionelle Fachwerkkinnenwände, historische Bohlen-Balken-Decken und Dielenböden, romantische Buntglasfenster sowie einem Kachelofen stellt sich eine wohlig, warme Wohlfühlatmosfera ein, die man nicht mehr missen möchte. Zusätzlichen Stau- und ggf. Wohnraum bietet der ausgebaute Spitzboden des Hauses.

Die ehemalige Schmiede zeigt sich in einem guten baulichen Zustand mit verhältnismäßig geringfügigen Mängeln an der Fassade (kleinere Putzabplatzungen). Auch im Inneren zeigen sich keine größeren Mängel oder Feuchteschäden.

Zur Fortführung der Gastronomie kann die Einrichtung auf Wunsch übernommen werden. Der Kaufpreis ist Verhandlungssache.

Für eine Umnutzung des Gebäudes in Wohnraum – zur Eigennutzung oder Einrichtung von Ferienwohnungen – ist ein Bauantrag erforderlich, der dann die denkmalrechtliche Erlaubnis für die zuvor besprochenen Maßnahmen erhält.

Attraktives Grundstück in Zentrumslage

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 258 m² großen Grundstück in Zentrumslage.

Im hinteren Grundstücksbereich wartet ein überdachter Freisitz sowie ein kleiner Garten auf Sie.

Auch zwei KFZ-Stellplätze stehen Ihnen zur Verfügung.

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.

Mittel im Rahmen der Dorferneuerung wurden bereits vom derzeitigen Eigentümer beantragt und können ggf. auf den neuen Eigentümer übertragen werden.

Lagebeschreibung

Die „Alte Schmiede“ finden Sie in der mittelfränkischen Marktgemeinde Heidenheim am Hahnenkamm im Naturpark Altmühltal. In der beeindruckenden Mittelgebirgslandschaft der Fränkischen Alb – nahe des Dürrenbergs (ca. 656 m Höhe) und des beliebten Hahnenkammsees – können Sie schon bald zuhause sein.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt an Ihrem neuen Wohnort. Ihre Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich bestens in der ca. 2.600 Einwohner zählenden Gemeinde erledigen. Ihre Kinder können den Kindergarten und die Grund- und Mittelschule im Ort besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen u. a. in Wemding, Gunzenhausen oder Treuchtlingen offen. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch einen ortsansässigen Allgemeinmediziner, Zahnärzte sowie eine Apotheke gesorgt.

Auch ein umfangreiches Freizeit- und Erholungsangebot erwartet Sie an Ihrem neuen Wohnort. Heidenheim liegt im Naturpark Altmühltal. Von dort aus können Sie die herrliche Wald- und Wiesenlandschaft entlang des Hahnenkamms bestens beim Wandern und Radfahren erkunden. Auch der Altmühltal-Radweg liegt ganz nah. Dazu können Sie im örtlichen Freibad die Seele baumeln lassen oder das bekannte Kloster Heidenheim besuchen. Wer gerne in netter Gesellschaft sportlich, kulturell und sozial aktiv werden möchte, den heißen die zahlreichen Vereine im Ort herzlich willkommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen in Heidenheim garantiert. Nur rund 20 Minuten trennen Sie von Gunzenhausen (ca. 14 km), Wassertrüdingen (ca. 15 km), Weißenburg i. Bay (ca. 23 km), Treuchtlingen (ca. 21 km) oder Wemding (ca. 18 km). In ca. 40 Minuten erreichen Sie Ansbach (ca. 39 km) oder Donauwörth (ca. 39 km) und auch von Nürnberg (ca. 79 km) sind Sie nur etwa eine Fahrstunde entfernt.



© (S. Weckmar) Früherer Zugang mit französischem Balkon



© (S. Weckmar) Die „Alte Schmiede“ von Heidenheim



© (S. Weckmar) Ansprechendes Handwerker-, Wohn- und Gasthaus



© (S. Weckmar) Hereinspaziert in die „Alte Schmiede“!



© (S. Weckmar) Zugang zum urigen Gasthaus



© (S. Weckmar) Rückwärtiger Bereich Ihres Anwesens



© (S. Weckmar) Historische Gewölbetonne



© (S. Weckmar) Flur im EG mit Solnhofner Platten



© (S. Weckmar) Gemütliches Wohnzimmer



© (S. Weckmar) Ehemalige Schmiede im EG



© (S. Weckmar) Historisches Schmiedewerkzeug



© (S. Weckmar) Schmiedeofen und anschließender Aufgang ins ausgebaute DG



© (S. Weckmar) Attraktive Gaststätte im DG



© (S. Weckmar) Ansprechende „Zunftstube“



© (S. Weckmar) Gemütlicher Gasträum mit Kachelofen



© (S. Weckmar) Schankraum mit speziellem Flair



© (S. Weckmar) Reizende Buntglasfenster im Schankraum



© (S. Weckmar) Gastraum mit Theke und Fachwerkwänden



© (S. Weckmar) Kleiner, kreativ gestaltbarer Garten



© (S. Weckmar) Freisitz im hinteren Grundstücksbereich



© (S. Weckmar) Ansprechendes Anwesen mit Freisitz und Garten