



# Exposé

Bauernhaus

91785 Pleinfeld



© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:  
Sabine Strieffler,  
Seenland Immobilien

Telefon: 09141 - 997 44 30  
Mobil: 0179 - 7 97 19 78  
E-Mail: [info@seenland-immobilien.com](mailto:info@seenland-immobilien.com)



## Historischer Schatz - seltenes Bauernhaus aus Urgroßvaters Zeiten!



© Eigentümer des Anwesens

Kaufpreis: 65.000 €

Baujahr: 1673

Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 430 m<sup>2</sup>

Etagen: 1

Zimmer: 11

### Historisches Liebhaberobjekt

Einen Blick ins 17. Jahrhundert werfen und in die Vergangenheit eintauchen! Das können Sie erleben, wenn sie dieses denkmalgeschützte Bauernhaus in Roxfeld bei Pleinfeld kennenlernen. In dem idyllisch gelegenen Weiler – zwischen Brombachsee und Rothsee auf der einen, und dem fränkischen Jura und Altmühlfranken auf der anderen Seite – wartet eines der ältesten Bauernhäuser der Region auf Sie. Seine Bauart und seine Ausstrahlung begeistern. Wenn Sie auf der Suche nach einem ganz besonderen Zuhause sind, sind Sie hier genau richtig!



**Das Baudenkmal**

Wohnstallhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Dach ausbaufähig

Garten

Holzfenster, Sprossenfenster

Frei

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

4 % plus MwSt.



## Baudenkmal mit Seltenheitswert

Freuen Sie sich über ein Anwesen mit beeindruckender Geschichte! Diese beginnt bereits im Jahr 1673. Ursprünglich als Fachwerkbau errichtet, erlebte das erdgeschossige Bauernhaus 1787 seine nachträgliche „Versteinerung“. Hierbei wurden die südliche Giebelwand und Teile der Außenwände durch Sandsteinquader erneuert, während sich der Nordgiebel bis heute in seiner ursprünglichen Fachwerkform präsentiert. Weitere Umbauten folgten im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert, die einen Ausbau des ehemaligen Wirtschaftsteils zu neuem Wohnraum mit sich brachten.

Im Inneren stehen insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss. Die Zeit in den historischen Räumen scheint stehen geblieben zu sein. Die einzigartige Ausstrahlung des Gebäudes ist ungebrochen in allen Ecken und Winkeln spürbar. Wie zur Zeit seiner Erbauung erschließt sich das Erdgeschoss über einen Mittelgang, der zu den seitlich angrenzenden Wohnräumen führt. Über eine Steintreppe geht es in den mächtigen Gewölbekeller, über eine traditionelle Holzterasse weiter ins teilweise ausgebaute Dachgeschoss. Von hier gelangen Sie zu den ehemaligen Schlafräumen. Dazu rufen zusätzliche Ausbaureserven unter der bauzeitlichen Dachkonstruktion dazu auf, auf Wunsch weiteren Wohnraum mit einmaligem Ambiente entstehen zu lassen.

In den Innenräumen stoßen Sie auf die historische Ausstattung des 19. Jahrhunderts. Im ganzen Haus sind warme Holzdielen und mächtige Deckenbalken, traditionelle Vierfeldertüren mit eingestemmtten Füllungen und historische Holzfenster mit Bleisprossenverglasung zu finden. Diese verleihen den Räumen einen ganz eigenen Charme, dem Sie sich schon bei der ersten Besichtigung nicht entziehen können.



## **Kleinod mit Zukunft**

Was zum perfekten Wohnglück noch fehlt ist eine denkmalgerechte Sanierung des herrlichen Anwesens. Dadurch verwandelt sich der kleine Liebhaberbau in Ihr ganz persönliches Wunschdomizil. Bewahren Sie alles was den historischen Charakter des Hauses ausmacht, angefangen vom bauzeitlichen Grundriss, über die Ausstattung bis hin zum aufwendig gezimmerten Dachstuhl. Eine fachgetreue Restaurierung der Ausstattungsdetails wird den historischen Glanz zurückbringen. Verzichten Sie zudem nicht auf die Anbringung moderner Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) und die Durchführung denkmalgerechter, energetischer Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschosdecken, Erüchtigung der Fenster etc.). Erst der Einzug von modernem Wohnkomfort wird das einzigartige historische Ambiente des Hauses in vollem Umfang zur Geltung bringen. Zur finanziellen Unterstützung steht Ihnen ggf. die Inanspruchnahme von Steuervorteilen und Fördermitteln offen.

## **Kleiner, feiner Bauerngarten**

Damit alles perfekt ist, darf auch ein kleiner Bauerngarten direkt beim Bauernhaus nicht fehlen. Dieser kann auf Wunsch auf dem ca. 430 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen. Gerne kann er auch etwas größer ausfallen. Sie haben die Möglichkeit noch zusätzliche Grundstücksfläche zu Ihrem zukünftigen Anwesen zu erwerben.



## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Roxfeld einem reizvoll gelegenen Weiler unweit von Pleinfeld beim Großen Brombachsee. Ländliche Abgeschlossenheit und die Nähe zum beliebten Ferienort Pleinfeld machen ihr neues Wohndomizil zum idealen Ferien-, Familien- und Altersruhesitz.

Im nur 10 km entfernten Pleinfeld warten alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs auf Sie. Die lebendige, ca. 7.500 Einwohner zählende Marktgemeinde bietet Kindergärten, Grund- und Hauptschule, ein vielseitiges Gastronomieangebot, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Allgemeinärzte und ein beeindruckendes Kulturprogramm. Dazu überzeugt Pleinfeld durch sein umfangreiches Freizeitangebot. Ob Segeln, Surfen, Schwimmen oder einfach das Leben an den herrlichen Stränden genießen, all das ist nur einen Katzensprung von Ihrem neuen Wohnort möglich.

Der Weg nach Roxfeld ist nicht weit. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist garantiert. In etwa 50 Fahrminuten gelangen Sie ins ca. 55 km entfernte Nürnberg. Nur etwa 20 Minuten trennen Sie von Weißenburg i. Bayern (ca. 15 km) und nur eine halbe Autostunde von Gunzenhausen (32 km). Ebenfalls eine halben Fahrstunde benötigen Sie nach Treuchtlingen (ca. 26 km). Von den Bahnhöfen in Pleinfeld (RE) und Treuchtlingen (ICE) bestehen beste Zugverbindungen.



## **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.



© (EdA) Bauernhaus des 17. Jahrhunderts



© (EdA) Historische Tür



© (EdA) Wohnstallhaus vergangener Tage



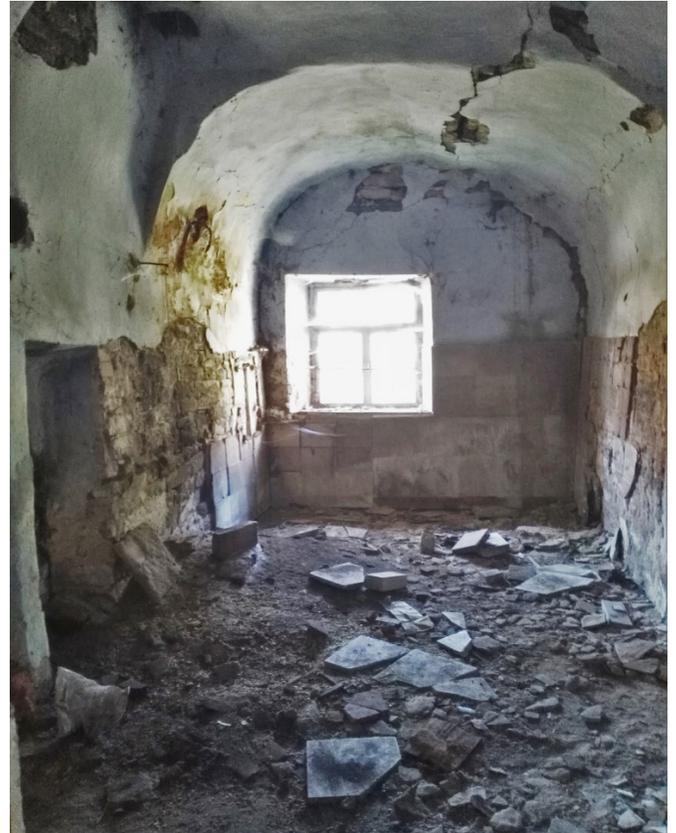
© (EdA) Großzügiger Wohnraum



© (EdA) Fachwerkgiebel an der Rückseite



© (EdA) Wohnraum einer anderen Zeit



© (EdA) Historische Küche mit Gewölbe



© (EdA) Schlafkammer der früheren Bewohner



© (EdA) Keller mit Tonnengewölbe



© (EdA) Treppenaufgang ins Dachgeschoss



© (EdA) Ehemaliger Getreideboden



© (EdA) Flur im Dachgeschoss



© (EdA) Historischer Dachstuhl



© (EdA) Historischer Spitzboden



© (EdA) Fachwerk am nördlichen Giebel