



# Exposé

Jurahaus Gebäudegruppe

91804 Mörnsheim

Kaufpreis: 159.000 €, VB



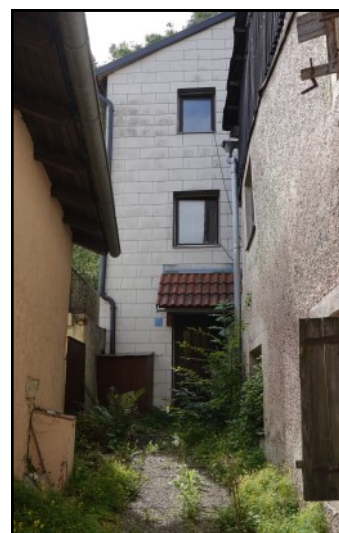
© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:  
Sandra Weckmar (Inh.)  
Die Denkmalschutz Immobilie

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

## Faszination Jurahaus -

Drei Jurahäuser mit Geschichte im Gepäck und Zukunft im Visier!



© Die Denkmalschutz Immobilie

### **Jurahaus Marktplatz 1, 2**

Wohn-/ Nutzfläche Jurahaus Marktplatz 1, 2: ca. 135 m<sup>2</sup>

### **Jurahaus Im Winkel 2**

Wohn-/ Nutzfläche Jurahaus Im Winkel 2: ca. 103 m<sup>2</sup>

### **Jurahaus Im Winkel 3**

Wohn-/ Nutzfläche Jurahaus Im Winkel 3: ca. 289 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (gesamt): ca. 899 m<sup>2</sup>

## Das Baudenkmal

### Jurahaus Gebäudegruppe

#### Jurahaus Marktplatz 1, 2

Baujahr: ca. 1691

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Raumhöhen teilweise 1,90 – 2,00 - 2,20 m

#### Jurahaus Im Winkel 2

Baujahr: ca. 1724

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Raumhöhen teilweise 2,00 - 2,20 m

#### Jurahaus Im Winkel 3

Baujahr: ca. 1689

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Raumhöhen teilweise 2,00 - 2,20 m

## Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

## Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

## Käuferprovision

Ja

## **Drei historische Jurahäuser im einzigartigen Jurahausquartier von Mörsnheim im Altmühltal**

Ein besonderes Stück Altmühltal! Ein Teil des Mörsnheimer Jurahausquartiers unweit von Eichstätt! Drei Jurahäuser, die die Geschichte einer ganzen Region widerspiegeln! In Mörsnheim, im Naturpark Altmühltal, nahe Ingolstadt sind sie anzutreffen. Im 17. - 18. Jahrhundert wurden das stattliche Gasthaus und die beiden benachbarten Wohngebäude errichtet. In ihrem besonderen Baustil erzählen diese Vertreter eines heute verschwindenden Haustyps vom Leben der Steinhauer in den umliegenden Jurasteinbrüchen. Ihr spezieller Charme und ihr Potenzial lassen sie in die Zukunft blicken. Wollen Sie dafür sorgen, dass die Geschichte dieser architektonischen Liebhaberstücke auch in den nächsten Jahrhunderten nicht vergessen wird?

### **Historisch bedeutsames Jurahausquartier der Altmühlalb**

Tauchen Sie ein in die Geschichte des Jurahausquartiers von Mörsnheim!

Die historischen Spuren des Ortes Mörsnheim reichen bis ins Mittelalter zurück. Das Leben des malerischen Ortes am Fuße der heutigen Burgruine wurde seit jeher von den umliegenden Steinbrüchen geprägt. Seine bis heute erhaltenen, in Jurabauweise errichteten Gebäude sind in der Zeit zwischen dem 13. - 19. Jahrhundert entstanden. Sie dienten überwiegend als Wohngebäude der in den Jurasteinbrüchen arbeitenden Steinhauer.

Regionaltypisch wurden die Gebäude überwiegend als zweigeschossige Flachsatteldachbauten aus Bruchsteinmauerwerk oder Fachwerk errichtet. Teils wurden sie hintereinander gesetzt in den Hang des Schlossberges gebaut. Sie erzählen vom Leben der Menschen einer längst vergangenen Epoche und halten die Wohn- und Lebenskultur der Zeit des 15. - 19. Jahrhunderts lebendig. Bis heute haben sie ihre ursprüngliche Form bewahrt, sind teils untereinander verbunden und bilden in ihrem architektonischen Zusammenhang ein über die Region hinausreichendes, bedeutendes und außergewöhnliches Wohnquartier.

Drei dieser Bauten können nun von Ihnen erworben werden und gemeinsam in eine vielversprechende Zukunft starten.

## **Das Jurahaus Marktstraße 1, 2**

Bereits im Jahr 1691 wurde das historische Wohnhaus in der Marktstraße 1, 2 laut dendrochronologischer Datierung errichtet. Es liegt zur Straßenseite und präsentiert sich als giebelständiger, eingeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, der im Urkataster als Doppelhaus eingetragen ist. Das Gebäude besitzt nur eine geringe Gebäudetiefe und wurde im 17. / 18. Jahrhundert im Inneren verändert. Womöglich wurde es vormals als Wohnteil im Osten und als Wirtschaftsteil im Westen genutzt, wobei aus dem Wirtschaftsteil später eine zweite Wohneinheit wurde. Die ehemals historische Ausstattung ging im Rahmen der Gebäudemodernisierung größtenteils verloren, so dass sich die Wände heute modern überformt zeigen und allein die Solnhofener Platten im Flurbereich sowie teilweise historische Türen erhalten sind.

Zugänglich ist das Jurahaus – mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> – von seiner Giebelseite. Es erschließt sich über einen durchgestreckten Mittelflur, der wohl vormals zu beiden Wohneinheiten führte. Heute bringt er Sie im Erdgeschoss zu den beiden großzügigen Wohnräumen zur Rechten und Linken des Flurs. Über eine historische Treppe im rückwärtigen Bereich geht es weiter ins Dachgeschoss. Dort warten fünf weitere Wohnräume unterschiedlicher Größe auf ihre zukünftige Nutzung.

## Das Wohngebäude Im Winkel 2

Das Wohnhaus Im Winkel 2 ist laut dendrochronologischer Datierung im Jahr 1724 entstanden. Es wurde möglicherweise als Nebengebäude zum Anwesen Im Winkel 3, etwas nach Süden zurückgesetzt, in den Hang hineingebaut. Durch eine relativ schmale Lücke zwischen den Häusern Marktstraße 1, 2 und Im Winkel 3 ist es über eine Treppe zu erreichen.

Besonders bemerkenswert für dieses Gebäude ist der recht hohe, nahezu das ganze Gebäude unterfangende Gewölbekeller mit großer Bruchsteintonne. Dieser bildet defacto das Erdgeschoss und ist von außen über vier Stufen nach unten zugänglich. Er stellt den ältesten Teil des Gebäudes dar und dürfte womöglich vormals zu einem Anbau des Gasthauses Im Winkel 3 gehört haben.

Heute zeigt sich das Jurahaus als modern anmutender zweigeschossiger Satteldachbau, der womöglich im 19. Jahrhundert um ein Geschoss aufgestockt wurde. Von außen ist das von der Giebelseite erschlossene Wohnhaus mit Eternit verkleidet. Im Inneren eröffnet es eine Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup>. Im 1. Obergeschoss treffen Sie auf fünf Wohnräume unterschiedlicher Größe, darunter die ehemalige Stube mit anschließender Küche. Im 2. Obergeschoss folgen vier weitere Wohnräume. Die Fenster des Hauses wurden in jüngerer Zeit erneuert, seine Türen stammen jedoch noch aus dem 18. / 19. Jahrhundert.

## **Das Gasthaus „Johann Stett“ Im Winkel 3**

Unterhalb des Schlossbergs treffen Sie auf das langgestreckte, zweigeschossige Gasthaus Im Winkel 3. Der traufseitige Satteldachbau stammt laut dendrochronologischem Gutachten aus dem Jahr 1689. Im Kern dürfte das Gebäude jedoch bereits im 16. Jahrhundert entstanden sein. Sein Ausbau erfolgte im 18. und 19. Jahrhundert.

Der vormals als Gasthaus genutzte Traufseitbau mit hohem Kniestock und Kalkplattendach beeindruckt durch seine äußere Erscheinung. Das Erdgeschoss wurde aus verputztem Kalksteinmauerwerk, sein Obergeschoss sowie seine Kniestockzonen in Fachwerkbauweise mit Bruchsteinausmauerung gefertigt. Im Erdgeschoss ist ein Steherker zu bestaunen, der zugleich die Lage der Gaststube signalisierte. Seine präzise gearbeiteten Eckrustika, sein umlaufender Putzsockel, seine Putzgliederung und seine glattgeputzten Fensterfaschen weisen auf die ehemalige Bedeutung des Gebäudes hin, das mit einem beachtlichen Stall- und Tennenbereich sowie einer firstgleichen Maschinenhalle jüngeren Datums abschließt.

Im Inneren des Baus – mit einer Wohnfläche von ca. 289 m<sup>2</sup> – ist die Vergangenheit bis heute lebendig. Seine Ausstattung – insbesondere in der ehemaligen Gaststube – gibt Einblick in die Umbauphasen des 17. - 20. Jahrhunderts. Umfangreiche historische Ausbaudetails sind bis heute zu bewundern. So haben sich etwa die gefassten Deckenbalken mit Dreiviertelstab in der ehemaligen Gaststube, die barocken Zweifeldertüren mit geohrten Zargenbrettern sowie die einläufige Treppe mit Brettbalustern erhalten. Dazu erzählt der mit Preußischem Kappengewölbe versehene Roßstall von der ehemaligen Nutzung des Gebäudes.

Bis vor etwa 50 Jahren wurde das Jurahaus als Gasthaus, im Anschluss als Wohngebäude genutzt. Sein rechteckiger Grundriss entspricht im Wesentlichen dem Typ des mittelfränkischen Wohnstallhauses, wobei die Nutzungen als Wohnhaus, Gastwirtschaft, landwirtschaftliches Anwesen und Posthalterei Hand in Hand gingen.

Wenn Sie das Gebäude heute von der Traufseite betreten, wird es über einen Querflöz erschlossen. Dieser teilt es in seine beiden Funktionsbereiche. Zur Linken treffen Sie auf die frühere Gaststube mit anschließender Küche und Speisekammer. Im hinteren Gebäudebereich schließt sich der in den Hang eingetieft, tonnengewölbte Kellerranbau an. Zur Rechten folgen der ehemalige Roßstall sowie wohl die Sanitäranlagen des Gasthauses. Über eine historische Treppe geht es weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie auf fünf Wohnräume unterschiedlicher Größe, bevor es zur Rechten weiter zum Heuboden über dem ehemaligen Stall und der Maschinenhalle geht.

## **Attraktives Grundstück in reizvoller Lage im Altmühltal**

Ihr zukünftiges Anwesen mit seinen drei Jurahäusern liegt auf einem ca. 899 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Der Gartenbereich des Anwesens befindet sich, von der Straße abgewandt, auf der Rückseite der Gebäude und erstreckt sich über die gesamte Breite der drei Verkaufsobjekte. Auf Grund der Hanglage ist dieser Bereich terrassenförmig angelegt (aktuell verwildert).

Vom Gartenbereich hat man einen wunderschönen Blick auf die Ortschaft und das Tal mit den gegenüberliegenden Hängen.

## **Ein Jurahaus-Traum in spe**

Verhelfen Sie den drei angebotenen Jurahäusern im Jurahausquartier von Mörsheim zu einem neuen Leben! Lassen Sie sich von diesen regionaltypischen Bauten begeistern, die durch ihren Baustil einzigartig sind! Jahrhundertalte Baugeschichte hat sie geprägt. Ihr Engagement ist nun gefragt, damit dieser heute verschwindende Haustyp überleben kann.

Alle drei Bauten stehen seit längerer Zeit leer, befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und sind teils notgesichert.

Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel für ihre zukünftige Nutzung. Dazu wurde bereits eine Voruntersuchung für alle drei Gebäude durchgeführt. Aufmaß, Bauforschung, Statik, Nutzungskonzept und Kostenermittlung liegen vor und sind über das Büro Gronauer erhältlich. Die Unterlagen werden dem Käufer zur Durchführung der Sanierung überlassen.

An modernem Wohnkomfort muss in den drei Jurahäusern in Zukunft nicht fehlen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch die Durchführung denkmalgerechter Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) sind möglich.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung der Jurahäuser dienen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen und Fördermittel hoffen.



## Lagebeschreibung

Herzlich willkommen im Naturpark Altmühltal! Die angebotene Gebäudegruppe wartet in der Marktgemeinde Mörsheim im malerischen Gailachtal, am westlichen Rand des Landkreises Eichstätt, auf Sie. Das enge Tal wird von steilen Bergzügen begleitet und öffnet sich östlich mit dem Zufluss der Gailach in die Altmühl. Unterhalb eines dieser Bergzüge liegt Mörsheim und lässt Sie die ursprüngliche Schönheit des Naturparks Altmühltal erleben. Dazu zeichnet sich der Ort durch die ausgezeichnete Erreichbarkeit der Städte Eichstätt und Ingolstadt aus. Die ca. 1.700 Einwohner zählende Marktgemeinde ist der ideale Wohnort für alle Berufspendler, die auf den ursprünglichen Charme des Altmühltals nicht verzichten möchten.

Alles was Sie für den täglichen Bedarf brauchen, finden Sie direkt in Mörsheim. Hier können Ihre Kinder den örtlichen Kindergarten und die Grundschule besuchen. Weiterführende Schulen warten im nahe gelegenen Eichstätt auf Sie. Für Einkäufe stehen ein Supermarkt und eine Metzgerei offen. Mehrere Gaststätten erwarten Ihren Besuch und auch eine Allgemeinmedizinerin ist in Mörsheim ansässig. Solnhofen, das für seinen Abbau des bekannten Solnhofener Jurakalksteins überregional bekannt ist, liegt direkt in der Nachbarschaft.

Erholung, Entspannung und Entschleunigung werden im Naturpark Altmühltal großgeschrieben. Mörsheim lädt Sie dazu ein, den Fossilien-Besuchersteinbruch im Gemeindeteil Mühlheim kennenzulernen. Hier können Sie mit Hammer und Meißel auf Entdeckungsreise in die Jurazeit gehen und dabei auf Pflanzen, Fische und Ammoniten stoßen. Auch eine Erkundung der malerischen Landschaft des Altmühltals auf einem der zahlreichen Wander- und Radwanderwege bietet sich an.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Mörsheim garantiert. Von Solnhofen (ca. 7 km) und Dollnstein (ca. 10 km) trennen Sie etwa 8 Fahrminuten und in nur 20 Minuten kommen Sie bequem in Eichstätt (ca. 25 km) an. Für den Weg nach Ingolstadt (ca. 45 km) müssen Sie etwa 50 Minuten einplanen.

## **Förderung**

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d. h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach [§§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG](#) wären dann allerdings ausgeschlossen.

Es kann mit erheblichen Fördermitteln gerechnet werden.

Ggf. ist die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Entschädigungsfonds - in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - denkbar.

Das Quartier ist bauhistorisch von nationaler Bedeutung und qualifiziert zur Beantragung überregionaler Fördermittel (Bundesmittel).

Auch stehen laut Auskunft der Marktgemeinde Mörsheim ggf. kommunale Fördermittel zur Verfügung.

## **Nutzung, Sanierung, Zuschüsse**

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:

[www.die-denkmalschutz-immobilie.de](http://www.die-denkmalschutz-immobilie.de) (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).

## **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.



© (G. Gronauer) Das Jurahaus Marktstraße 1, 2



© (G. Gronauer) Informationstafel zum Jurahaus



© (G. Gronauer) Neu gestaltbares Zimmer



© (G. Gronauer) Historischer Wohnraum im DG



© (G. Gronauer) Ehemalige Küche des Hauses



© (G. Gronauer) Historisches Zimmer im OG



© (G. Gronauer) Großzügiger Gewölbekeller



© (EdA) Das Wohnhaus Im Winkel 2



© (G. Gronauer) Historisches Jura-Gasthaus „Johann Stett“



© (G. Gronauer) Informationstafel zum Gasthaus



© (G. Gronauer) Frühere Gaststube mit Steherker



© (G. Gronauer) Ehemaliger Roßstall des Anwesens



© (G. Gronauer) Wohnraum von „anno dazumal“



© (G. Gronauer) Wohnraum mit historischen Fenstern



© (G. Gronauer) Historischer Dachboden