



Exposé

Mühlengebäude

85135 Titting - Altdorf

Kaufpreis: 80.000 €, VB



© Die Denkmalschutz Immobilie

Ansprechpartner:
Sandra Weckmar (Inh.)
Die Denkmalschutz Immobilie

Tel.: 09141 - 8732 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.



© (Die Denkmalschutz Immobilie.) Kunstvolles Zierfachwerk

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.

Altmühltaler Fachwerkschönheit -

Historischer Mühlenbau voller Lebensfreude und Tatendrang!



© Die Denkmalschutz Immobilie

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 530 m²

Grundstücksfläche: 3.433 m²

Baujahr: ca. 1896

Faszinierender Fachwerkbau mit gewaltigem Nutzungspotenzial im Naturpark Altmühltal

Ein malerischer Fachwerkbau im Naturpark Altmühltal! Ein denkmalgeschütztes Zuhause in herrlicher Jurlandschaft! Ein ehemaliges Mühl- und Lagergebäude im Heimatstil, dessen Zierfachwerk die Gegend überstrahlt! Solch bauliches Schmuckstück erwartet Sie in Altdorf bei Titting, im landschaftlich reizvoll gelegenen Anlautertal, nahe Eichstätt. Ende des 19. Jahrhunderts wurde der zweigeschossige Fachwerkbau mit Kniestock, Zwerchgiebel und Zierfachwerk errichtet. Seither begeistert er nicht allein durch seine äußere Erscheinung, sondern eröffnet die Möglichkeit, im Inneren bis zu 8 Wohnungen entstehen zu lassen. Zudem tut das rückwärtige Hanggrundstück – mit Felsen und bewaldetem Hügel – Ihr Übriges, um die herrliche Naturlandschaft des Altmühltals vor Ihre Haustür zu bringen. Wenn dieses reizende Fleckerl Erde Ihnen gehören soll, sollten Sie jetzt zugreifen!

Das Baudenkmal	Ehem. Mühl- und Lagergebäude Zustand. Altbau, sanierungsbedürftig 2 Etagen Gewölbekeller Dachboden Holzfenster Holzdielen, Kunststoffboden Garten Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Fachwerkbau Energieträger: Holz Ofenheizung
Förderung	Denkmalschutz-AfA Kapitalanlage
Käuferprovision	Ja

Traditionelles Wirtschaftsgebäude der benachbarten Mühle

Werfen Sie einen Blick auf dieses frühere Wirtschaftsgebäude und Sie werden begeistert sein!

Wohl seit etwa 1900 ist das ehemalige Mühl- und Lagergebäude der örtlichen Mühle in exponierter Ortsrandlage zu bewundern. Es beeindruckt nicht allein durch seine beachtliche Größe – mit ca. 530 m² Wohn- und Nutzfläche –, sondern besonders durch sein einnehmendes Erscheinungsbild. Der zweigeschossige Bau wurde im Heimatstil in späthistoristischen Formen errichtet und seine Fassade zieht mit hohem, verziertem Kniestock, markantem Zwerchgiebel und malerischem Zierfachwerk die Blicke auf sich.

Zugänglich ist das langgestreckte Gebäude – mit 7 Fensterachsen an der Traufseite – sowohl direkt von der Traufseite als auch von einem außen gelegenen Treppenaufgang an der Giebelseite. Im Erdgeschoss – über dem 43 m² großen Gewölbekeller – befanden sich früher das Getreidelager und die Werkstatt der Mühle. Heute überzeugen die 3 Wirtschaftsräume – mit ins. ca. 170 m² Wohn-/ Nutzfläche – durch ihre Größe und ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Über eine Innentreppe – und nach Sanierung auch über eine Außentreppe – geht es weiter ins Obergeschoss. Dort stoßen Sie auf eine ca. 170 m² große Wohnung mit 6 Zimmern, Küche, Bad und großzügigem Aufenthaltsraum. Die historischen Räume im ganzen Haus weisen dabei Raumhöhen von 2,50 - 3,80 m auf. Weitere, rund 170 m² Nutzfläche stehen im Dachgeschoss zur Verfügung.

Wohin Sie in dem historischen Gebäude auch gehen, der unvergleichliche Charakter des Hauses hat sich in allen Ecken und Winkeln erhalten. Dazu trägt insb. die reich vorhandene historische Ausstattung bei. Handwerklich gut gearbeitete Türen, hölzerne Fußböden aus Eichenbohlen und die auf die Erbauungszeit zurückgehenden, verzierten Fenster erinnern noch heute an längst vergangene Zeiten.

Wandelbarer Fachwerkbau mit Zukunftspotenzial

Wie sieht die Zukunft des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes aus? Die Antwort auf diese Frage liegt nun in Ihrer Hand.

Eine denkmalgerechte, mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmte Instandsetzung ist der Schlüssel zum Erfolg. Erste Schritte sind bereits getan. Ein Nutzungskonzept samt Planmaterial liegt vor, welches die Entstehung von etwa 8 Wohneinheiten vorsieht. Dieses kann ggf. in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege realisiert werden. Auf etwaige Besonderheiten im Grundriss – insb. im Wohngeschoss – sowie auf die Fassadengestaltung sollte bei der Sanierung Rücksicht genommen werden. Des Weiteren sollte die historische Ausstattung weiterhin Platz in Ihrem neuen Anwesen finden.

Auf zeitgemäßen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Zuhause auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Für alle mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Maßnahmen, die der Erhaltung des Wirtschaftsgebäudes dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

Atemberaubendes Grundstück im Naturpark Altmühltal

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 3.433 m² großen Grundstück.

Ihr Grundstück befindet sich zum Teil in Hanglage und bringt Ihnen mit seinen Felsen und seinem bewaldeten Hügel den Naturpark Altmühltal vor die eigene Haustür.

Zugleich rundet ein an der Straßenseite gelegener Garten Ihr zukünftiges Zuhause ab.

Lagebeschreibung

Das historische Anwesen finden Sie in Altdorf, einem kleinen Ortsteil der Marktgemeinde Titting, im Naturpark Altmühltal. Das reizvoll gelegene Dorf im Anlautertal begeistert durch seine romantische Juralandschaft am Fuße der Burgruine Brunneck. Dort wo es zahlreiche Urlauber jedes Jahr hinzieht, können Sie schon bald Zuhause sein und dazu ein Stück Juralandschaft Ihr Eigen nennen.

Auf gewohnten Komfort müssen Sie dabei nicht verzichten! Alles was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie im nur 6 km entfernten Titting oder in den nahe gelegenen Städten Greding und Eichstätt. Direkt in Titting warten Kindergarten, Grundschule, eine gut bürgerliche Gastronomie, eine Sparkasse, ein Allgemeinmediziner und verschiedene Geschäfte auf Sie. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen etc. stehen Ihnen in Greding und Eichstätt offen.

Dazu werden Erholung und Freizeit in Altdorf großgeschrieben. Ob Wandern oder Radwandern auf herrlichen Radwanderwegen, ob Forellenfischen oder Bogenschießen, ob Schwimmen oder Skilanglauf auf gespurten Loipen, alles ist möglich an Ihrem neuen Wohnort und seiner unmittelbaren Umgebung.

Der Weg nach Altdorf bei Titting ist nicht weit. Dank der Nähe zur A9 – Anschlussstelle Altmühltal in ca. 15 Minuten Entfernung – ist eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung garantiert. Gerade mal 5 Minuten trennen Sie von Titting (ca. 6 km) und in nur 11 Minuten kommen Sie in Kinding (ca. 11 km) an. Von Greding (ca. 12 km) und Eichstätt (ca. 16 km) sind Sie nur rund eine Viertelstunde entfernt. Selbst für den Weg nach Ingolstadt (ca. 43 km) müssen Sie nur etwas mehr als eine halbe Stunde einplanen und auch von Nürnberg (ca. 68 km) sind sie nicht mal eine Fahrstunde entfernt.

Auch an den ÖPNV ist Altdorf gut angebunden. Es bestehen mehrmals täglich Busverbindungen nach Eichstätt oder Kinding. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Kinding (Bahnstrecke: Nürnberg - Ingolstadt - München) mit guten Fahrmöglichkeiten in die Bayerischen Zentren.



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Historisches Mühlengebäude des späten 19. Jh.



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Atemberaubende Fachwerkfassade



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Großzügiger Bau mit beachtlichem Potenzial



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Herrliches Gebäude am Fuße des Jurahangs



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Großzügiger Wirtschaftsraum im EG



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Ehemaliges Getreidelager und Werkstatt der Mühle



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Außentreppe ins OG



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Historische Eingangstür



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Flurbereich im OG und Zugang zu 6 Wohnräumen



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Historischer Wohnraum im OG



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Zimmer im OG



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Wohnraum voll historischem Charme



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Sanierungsbedürftige Wohnräume im OG



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Wohnraum von „anno dazumal“



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Pfeiler mit historischer Aufschrift



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Beachtlicher Dachbereich



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Historischer Bau mit rückwärtigem Hanggrundstück



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Herrliches Anwesen in reizvoller Jurlandschaft



© (Die Denkmalschutz Immobilie) Atemberaubende Aussicht