

Exposé der Denkmal-Börse

Ehem. Forsthaus

85137 Walting – Pfünz

Kaufpreis: auf Anfrage



Foto: H.- P. Wilk

Ansprechpartner:
Hans-Peter Wilk
Miteigentümer des Anwesens

Mobil: 01523 – 171 32 37
Mail: hans-peter.wilk@web.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. H.-P. Wilk

Ein Jurahaus im Altmühltal –

Zuhause in der beliebtesten „Auszeitregion“ Bayerns!



Fotos: H.-P. Wilk

Wohnfläche: ca. 253 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.081 m²

Baujahr: 1707

Umfangreich saniertes Jura-Forsthaus mitten im Altmühltal

Spektakuläre Natur vor der eigenen Haustür erleben! In die Römische Geschichte nahe des Limes eintauchen! Nur einen Katzensprung von der beliebten Residenz- und Bischofsstadt Eichstätt entfernt! All diese Möglichkeiten eröffnet Ihnen das in Jurabauweise errichtete Wohnhaus in dem ruhig und idyllisch gelegenen Pfarrdorf Pfünz im Naturpark Altmühltal. Seine Geschichte reicht bis ins Jahr 1707 zurück, in eine Zeit als das Anwesen noch als fürstbischöfliches Forsthaus genutzt wurde. Im Jahr 2012 erlebte es seine Sanierung und besticht seither im Inneren durch naturbelassene Materialien, Gewölbe, Fachwerkkinnenwände sowie hochwertige Holzböden und Jura-Fliesen. Großzügige Wohnräume bieten Familien, kreativen Köpfe oder Liebhabern historischer Architektur viel Gestaltungsspielraum, der durch einen großen Garten mit zwei denkmalgeschützten Nebengebäuden, Brunnen und Einfriedungsmauer noch erhöht wird. Wenn Ihr Herz für das Altmühltal schlägt und Sie dort Ihre neue Heimat finden möchten, ist ein Besichtigungstermin in diesem Haus ein absolutes Muss!

Das Baudenkmal

Ehem. Forsthaus

Zustand: Altbau, saniert, gepflegt, gehoben

Gewölbekeller

2 Etagen

8 Zimmer

Dachboden

Bad mit Wanne / Dusche

Holzfenster, Sprossenfenster

Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden

“

Terrasse

Nebengebäude: Scheune, Backhäuschen, weitere

Nebengebäude

Garten

Seniorengerechtes Wohnen

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal
nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Holzpellets, Solartherme

Zentralheizung, Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-AfA

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Traditionelles Jura-Forsthaus des frühen 18. Jahrhunderts

Die historischen Wurzeln des zweigeschossigen Wohnhauses in Jurabauweise reichen bis ins frühe 18. Jahrhundert zurück. Vormalig diente der im Jahr 1707 errichtete Massivbau mit regionaltypisch flachem Dach und später ergänztem Schopfwalm als „Fürstbischöfliches Holzhüterhaus“ und wurde daraufhin als Forsthaus genutzt.

Damals wie heute ist das stattliche Gebäude – mit 5 Fensterachsen zur Traufseite – durch sein mittig angebrachtes Eingangsportal zugänglich. Insgesamt bietet der regionaltypische Bau – mit einer Wohnfläche von ca. 253 m² - 8 Wohnräume, von denen 3 als Küche genutzt werden können, sowie 2 Badezimmer. Zusätzlich ist ein mit Kreuzgewölbe ausgestatteter Gewölbekeller vorhanden.

Über den traditionellen Mittelflur gelangt man zur Rechten in einen kleinen Wohnraum, dem sich das imposante Wohnzimmer mit separatem Außenzugang anschließt. Dieses zeichnet sich durch seine beachtliche Größe sowie sein Tonnengewölbe und seine malerischen Deckenbalken aus. Zur Linken treffen Sie auf einen weiteren Wohnraum, dem ein Badezimmer folgt. Des Weiteren sind ein kleiner Abstellraum, ein Heizungsraum mit Pelletkammer sowie eine Speisekammer im Erdgeschoss zu finden.

Über eine neu angebrachte Treppe geht es weiter ins Obergeschoss, das Sie mit malerischem Innenfachwerk empfängt. Die obere Etage wird von einem Hausplatz erschlossen, um den sich 6 Räume unterschiedlicher Größe gruppieren.

Der anschließende Dachboden unter dem für Jurahäuser typischen flachen Satteldach ist nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum.

Umfangreich saniertes Wohngebäude voll modernem Wohnkomfort

Im Jahr 2012 wurde das historische Gebäude gemäß den denkmalrechtlichen Vorgaben im Inneren saniert und besticht seither durch naturbelassene Materialien. Im gesamten Wohnbereich stoßen Sie auf hochwertige Holzböden sowie Jura-Fliesen im römischen Verbund in ausgewählten Räumen. Dazu verleihen historische Türen und Fenster aus Eichenholz dem Gebäude einen ganz besonderen Charme.

Dabei kommen jedoch auch moderne Technik und nachhaltige Energieversorgung nicht zu kurz. Das Haus wird durch eine Pelletheizung mit Solaranlage und 1.000 Liter Pufferspeicher für umweltfreundliche Wärme und Warmwasserbereitung beheizt. Für zusätzliche Wärme sorgen ein Schwedenofen auf einem weiteren Kaminzug sowie ein noch verfügbarer dritter, aktuell nicht genutzter Kaminzug. Weiter besteht eine Anschlussmöglichkeit für einen Holznaturzugofen mit Wärmetauscher. Die Bauteiltemperierung erfolgt nach Großes Schmidt. Eine Neuinstallation für Wasser und Abwasser – inklusive Enthärtungsanlage für weiches Wasser – wurde angebracht und zusätzlich gewährleistet eine strukturierte EDV-Verkabelung und Elektroverkabelung in Leerrohren, dass die Zukunft in dem historischen Gebäude bereits begonnen hat.

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, 11g EStG. Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

Lagebeschreibung

Das zum Verkauf stehende Anwesen wartet in dem idyllisch gelegenen Pfarrdorf Pfünz – einem Ortsteil der Gemeinde Walting – im Herzen des Naturparks Altmühltal auf Sie. Ihr neuer Heimatort lässt Sie in die Naturlandschaft des Altmühltals mit ihren Feldern und Wäldern nahe der Altmühl eintauchen. Dazu vermitteln die umliegenden Römerbauten einen tiefen Einblick in die Geschichte dieser faszinierenden Region. Diese zeichnet sich durch ihren hohen Erholungswert aus und ist nicht zuletzt durch ihre Nähe zu den Städten Eichstätt und Ingolstadt beliebt.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in unmittelbarer Umgebung Ihres neuen Wohnortes. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein ausgezeichnetes gastronomisches Angebot erwarten Sie in der nur 7 Fahrminuten entfernten Residenz- und Bischofsstadt Eichstätt. Ihre Kinder können den Kindergarten und die Grundschule im benachbarten Walting besuchen oder das ausgezeichnete Bildungsangebot der Stadt Eichstätt nutzen. Dort treffen Sie auf Schulen jedes Bildungszweiges bis hin zur Universität. Zugleich überzeugt die medizinische Versorgung mit einem direkt in Pfünz ansässigen Allgemeinarzt sowie Fachärzten und Klinik in Eichstätt.

In Pfünz werden Erholung und Freizeitspaß großgeschrieben. Der Ort ist ideal für alle Natur- und Geschichtsliebhaber, die die Schönheit des Altmühltals und seiner Geschichte an jedem Tag erleben möchten. Beim Wandern, Radfahren oder Bootwandern auf der Altmühl – der nächste Bootsverleih ist direkt in Walting – können Sie die herrliche Naturlandschaft erkunden. Die fischreichen Gewässer der Umgebung laden zum Angeln und die nahegelegenen Steinbrüche zum Sammeln von Fossilien ein. Zugleich ist Ihnen in Pfünz ein Blick in die römische Geschichte sicher. Hier stoßen Sie auf das neu aufgebaute römische Kastell Castra Vetoniana, von dem aus die Römer einst den Limes sicherten.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Von der Gemeinde Walting (ca. 6 km) trennen Sie nur 5 Minuten und in nicht mal 10 Minuten kommen Sie im nur 7 km entfernten Eichstätt an. Auch von Ingolstadt und der Audi-Niederlassung (ca. 22 km) sind Sie weniger als eine halbe Fahrstunde entfernt. Gleiches gilt für die Stadt Neuburg a. d. Donau (ca. 25 km). Selbst für den Weg nach Nürnberg (ca. 82 km) müssen Sie nur rund eine Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Pfünz gut angebunden. Es bestehen mehrere Busverbindungen von Pfünz – mit Haltestelle in Ihrer Straße – zum Eichstätter Stadtbahnhof mit Weiterfahrt zum Bahnhof Eichstätt. Vom Bahnhof Eichstätt (Bahnstrecke: München - Treuchtlingen) haben Sie eine stündliche Fahrtmöglichkeit nach Ingolstadt sowie in die Landeshauptstadt München.

Denkmalimpressionen

Fotos: H.-P. Wilk













