



# Exposé

## Bauernhaus

92242 Hirschau - Steiningloh

Kaufpreis: Verhandlungsbasis



© Loomn Architekturkommunikation

Ansprechpartner:  
Martin Beck  
Stadt Hirschau

Telefon: 09622 - 81 - 117  
E-Mail: martin.beck@hirschau.de  
sandra.huettner@hirschau.de

## Ihr zukünftiges Schmuckstück - Schenken Sie dem „Pongratz - Haus“ ein neues Leben!



© Loomn Architekturkommunikation

Wohnfläche: ca. 270 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>

Baujahr: 17. Jahrhundert

### **Mittel-Oberpfälzer Bauernhaus mit Seltenheitswert und Zukunftsperspektive**

Nein, das ist nicht das Baudenkmal, das Sie heute erwerben können! Doch genau so könnte es schon bald aussehen! Auf Wunsch verwandelt sich das alte „Pongratz - Haus“ in dieses Schmuckstück! In Steiningloh bei Hirschau, nahe Amberg in der Oberpfalz kann dies geschehen. Dort wartet das in seiner Art heute seltene Mittel-Oberpfälzer Bauernhaus aus der Zeit vor 1700 auf seine Instandsetzung. Das ehemalige Wohnstallhaus mit markantem Zwerchhaus hat eine Chance verdient, sich in ein gemütliches Zuhause zu verwandeln. Wollen Sie dafür sorgen, dass diese fotorealistische Visualisierung zum Realbild wird?

**Die Immobilie**

Bauernhaus

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert: Gewölbekeller

Holzfenster

Holzdielen, Solnhofener Platten

Dachgeschoss ausgebaut

Kleiner Garten

Frei

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Holz, Kohle

Kachelofen

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Provisionsfrei

## Frühbarockes Wohnstallhaus des 17. Jahrhunderts

Werfen Sie einen genauen Blick auf dieses Baudenkmal mit Seltenheitscharakter!

Das sog. „Pongratz - Haus“ – nach seinem letzten Bewohner benannt – dürfte bereits vor 1700 entstanden sein. Es handelt sich bei dem frühbarocken Wohnstallhaus mit steilem Giebel um ein typisches Mittel-Oberpfälzer Bauernhaus. Es ist wohl das älteste Wohnstallhaus in Steiningloh und zugleich eines der letzten seiner Art in der Oberpfalz. Sein bis heute prägendes Erscheinungsbild erhielt es im Jahr 1909 mit Errichtung seines markanten Zwerchhauses mit Fugennische an der Südostecke.

Noch wie vor hunderten Jahren betreten Sie das aus Bruchstein errichtete Bauernhaus – mit einer Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> – von seiner Traufseite. Ein breiter Flur, der sich über die gesamte Haustiefe erstreckt, führt Sie zur Rechten in die Wohnstube und in eine Kammer an der Giebelseite. Außergewöhnlich für das Haus ist sein sehenswerter Backofen, der in die alte Russkuchl integriert ist. Zur Linken geht es weiter zum bauzeitlichen Stall, der zu einer Kammer und einem Nebenraum umgebaut wurde.

Vom Flur aus ist über eine Bodenklappe ein niedriger Gewölbekeller zu erreichen. Ebenso führt eine Holzterasse weitere ins vollständig ausgebaute Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei Giebelstuben und eine weitere Kammer. In einer der Giebelstuben – wohl als Austragszimmer genutzt – ist noch heute ein alter Sesselofen (Heiz-Kochofenanlage) anzutreffen. Die zweite, danebenliegende Giebelstube ist erst mit der Errichtung des Zwerchhauses in ihrer heutigen Form entstanden. Ein weiteres Zimmer dürfte um 1935 im Dachgeschoss ausgebaut worden sein.

Wohin Sie auch schauen, im Inneren hat sich noch viel vom älteren Bestand des Baudenkmals erhalten, allem voran der Sesselofen im Dachgeschoss, ein Fensterspion, die barocke Bohlen-Balkendecke in der Wohnstube, die alten Putze innen wie außen, die historischen Tür- und Fensteröffnungen sowie das bauzeitliche Dachwerk.

Auch ein kleiner Garten zum Erholen und Entspannen wird auf Ihrem ca. 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück nicht fehlen.

## **Nach Sanierung in die eigenen, historischen vier Wände**

Das Mittel-Oberpfälzer Bauernhaus ist heute fast ausgestorben. Jetzt liegt es an Ihnen eines der letzten seiner Art zu retten. Schenken Sie dem eindrucksvollen Wohnstallhaus ein neues Leben!

Wie Ihr historisches Zuhause in Zukunft aussehen könnte, macht die fotorealistische Visualisierung des Hauses deutlich. Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zur Umsetzung dieses Projekts. Durch sie können die baulichen Mängel am historischen Dachwerk, an den Außenmauern und den Fundamenten behoben werden. Auf die Mauerabschnitte, die derzeit notgesichert sind, sollte dabei Rücksicht genommen werden und auch eine Neueindeckung des Daches ist anzustreben. Dann könnte das beeindruckende Baudenkmal schon bald in neuer Schönheit aufblühen.

Auch im Inneren des Wohnhauses ist an eine Instandsetzung ohne größere bauliche Veränderungen zu denken. Die neueren Zimmer im Dachgeschoss können dabei zurückgebaut werden, um einen größeren Raum zu erhalten. Die noch vorhandene historische Ausstattung – wie die historischen Fenster, der Dachstuhl, der Backofen im Erdgeschoss, der Sesselofen im Dachgeschoss, die Bohlen-Balkendecke in der Wohnstube, die alten Putze an den Innen- und Außenwänden, die Solnhofener Platten im Flur und die Holzdielen – sollte dabei erhalten und restauriert werden.

Obwohl Ihr neues Zuhause bereits einige Jahrhunderte alt ist, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie darin nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) können durchgeführt werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie ggf. auf Steuervorteile und erhebliche Fördermittel hoffen.

## Lagebeschreibung

Das historische Bauernhaus finden Sie in Steiningloh, einem Ortsteil der Stadt Hirschau, im Herzen der Oberpfalz. Das ehemalige Wohnstallhaus liegt inmitten des idyllischen Dorfes, direkt neben dem neu renovierten Gemeindehaus. An die 120 Einwohner leben in Steiningloh. Der kleine Ort lässt Sie nicht nur die landschaftliche Schönheit der Oberpfalz erleben, sondern lockt durch die Nähe der umliegenden Städte. Ob Hirschau, Amberg, Sulzbach-Rosenberg oder Weiden, sie alle sind auf kurzem Wege erreichbar.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in der nur 8 km entfernten Stadt Hirschau. Hier treffen Sie auf Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein ansprechendes Gastronomieangebot, Apotheken und Allgemeinmediziner. Ihre Kinder können die städtischen Kindergärten oder die Grund- und Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen im nahegelegenen Amberg offen. Dort treffen Sie auch auf weitreichende Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Senioreneinrichtungen sowie ein Klinikum.

Erholung und Entspannung kommen in Steiningloh nicht zu kurz. Zahlreiche Wander- und Radwanderwege laden dazu ein, die Umgebung Ihres neuen Wohnortes zu erkunden. Das nahegelegene Dünenfreibad Monte Kaolino mit dem berühmten Sandberg und dem angrenzenden Freizeitpark trägt dazu bei, dass Freizeitspaß garantiert ist. Zudem spornt das rege Vereinsleben in Hirschau dazu an, sportlich, kulturell und sozial aktiv zu werden.

Eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort sicher. Nur 5 Minuten sind Sie von Hirschau (ca. 8 km) entfernt und nur eine Viertelstunde trennt Sie von Amberg (ca. 10 km) oder Sulzbach-Rosenberg (ca. 11 km). In etwa einer halben Fahrstunde kommen Sie in Weiden i. d. Opf. (ca. 33 km) oder Schwandorf (ca. 31 km) an. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 70 km) oder Regensburg (ca. 75 km) müssen Sie rund eine Stunde einplanen.

Den nächstgelegenen Bahnhof – mit guter Anbindung nach Nürnberg oder Schwandorf – finden Sie in Amberg.

## **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. Hierbei kann mit erheblichen Fördermitteln gerechnet werden.

Zudem stehen ggf. Mittel im Rahmen der Dorferneuerung zur Verfügung.

## **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.



© (L. A.) Das seltene Mittel-Oberpfälzer Bauernhaus nach seiner Instandsetzung



© (M. Beck) Sanierungsbedürftiges Wohnstallhaus im derzeitigen Zustand



© (L. A.) Darstellung des Zwerchhauses nach seiner Sanierung



© (L. A.) Zukünftige Fassade mit Sonnenuhr



© (L. A.) Geplante Befensterung



© (L. A.) Zukünftiger Zugang zum Bauernhaus



© (M. Beck) Treppenaufgang ins DG



© (M. Beck) Original Flurbereich im EG



© (M. Beck) Derzeit notgesicherter Wohnraum im EG



© (M. Beck) Erhaltener Sesselofen von „anno dazumal“



© (M. Beck) Historischer Gewölbekeller