

# Exposé

## Bauernhaus

92242 Hirschau - Steiningloh



© M. Beck

Ansprechpartner:  
Martin Beck  
Stadt Hirschau

Telefon: 09622 - 81 - 117  
E-Mail: [martin.beck@hirschau.de](mailto:martin.beck@hirschau.de)  
[sandra.huettner@hirschau.de](mailto:sandra.huettner@hirschau.de)

## Echtes Oberpfälzer Original - das Pongratz-Haus in der Dorfmitte von Steiningloh!



© M. Beck / BLFD

Kaufpreis: **Verhandlungsbasis**

Baujahr: 17. Jahrhundert

Wohnfläche: ca. 270 m<sup>2</sup>

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

### **Seltene Mittel-Oberpfälzer Bauernhaus nahe Amberg in der Oberpfalz**

Alt, aber nicht veraltet! Von gestern, aber gar nicht langweilig! Ein echtes Oberpfälzer Original, das in die Zukunft starten möchte! Das ist das sog. Pongratz-Haus im Ortskern von Steiningloh, nahe Amberg in der Oberpfalz. Das heute seltene Mittel-Oberpfälzer Bauernhaus stammt aus der Zeit vor 1700 und ist eines der letzten seiner Art. Kann sich solch ein seltenes Wohnstallhaus mit markantem Zwerchhaus in ein gemütliches Zuhause verwandeln oder für eine Geschäftsidee genutzt werden? Davon sind wir überzeugt!

**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 mit markantem Zwerchhaus

Lernen Sie ein Stückler Oberpfälzer Geschichte kennen! Das Pongratz-Haus – nach seinem letzten Bewohner benannt – dürfte bereits vor 1700 entstanden sein. Bei dem frühbarocken Wohnstallhaus mit steilem Giebel handelt es sich um ein typisches Mittel-Oberpfälzer Bauernhaus. Es dürfte das älteste Wohnstallhaus in Steiningloh und zugleich eines der letzten seiner Art in der Oberpfalz sein. Auf seine heutige Erscheinung musste es fast zwei Jahrhunderte warten. Diese erhielt es erst im Jahr 1909 durch die Errichtung seines markanten Zwerchhauses mit Fugennische an der Südwestecke.

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 der niedrige Gewölbekeller zu erreichen. Eine Holzterrasse führt Sie weiter ins vollständig ausgebaute Dachgeschoss, in dem sich zwei Giebelstuben und weitere Kammern befinden. In einer der Giebelstuben – wohl als Austragszimmer genutzt – ist noch 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 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.

## **Kleines Gartengrundstück zum Erholen und Entspannen**

Ihr zukünftiges Anwesen befindet sich auf einem ca. 300 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Auf diesem steht Ihnen ein kleiner Garten zur Verfügung.

## **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!

Eine denkmalgerechte Sanierung des stark sanierungsbedürftigen Bauernhauses kann dies erreichen. Durch sie sollten die baulichen Mängel am historischen Dachwerk, an den Außenmauern und den Fundamenten behoben werden. Auf die Mauerabschnitte, die derzeit notgesichert sind, sollte Rücksicht genommen und eine Neueindeckung des Daches angestrebt werden.

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 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

Ihr zukünftiges Zuhause 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 zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Senioreneinrichtungen sowie ein Klinikum.

Auch 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 Ihren 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 ca. 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.



© (M. Beck) Seltenes Mittel-Oberpfälzer Bauernhaus



© (BLfD) Wohnstallhaus mit mächtigem Zwerchhaus



© (BLfD) Historisches Bauernhaus mit Garten





© (M. Beck) Flurbereich im EG



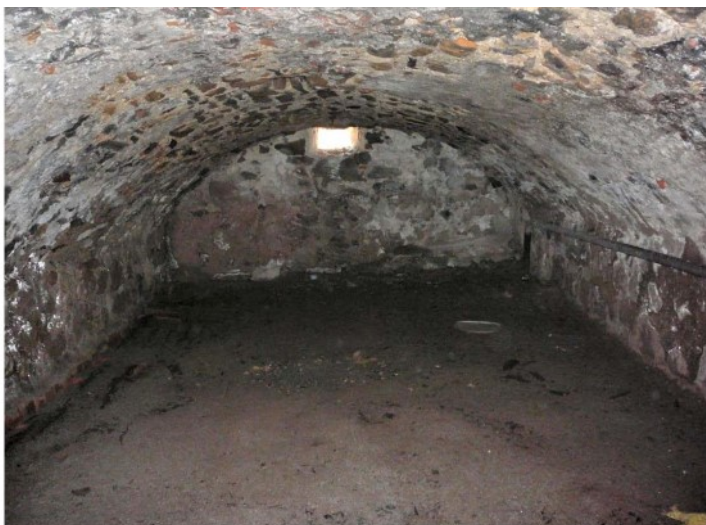
© (M. Beck) Treppenaufgang ins DG



© (M. Beck) Wohnraum im EG



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



© (M. Beck) Historischer Gewölbekeller