



Exposé

Wohnhaus & Stadelteil

92287
Schmidmühlen

Kaufpreis:
495.000 €



© Johann Edenharter

Ansprechpartner:
Johann Edenharter
JE Finanzoptimierung GmbH u. Co. KG

Tel.: 09474 - 95 290 32
Mobil: 0171 - 938 79 69
E-Mail: info@je-finanzoptimierung.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.



© (J. Edenharter) Historisches Wohnhaus mit Stadelteil

Tür an Tür mit dem historischen Hammerschloss - Saniertes Einfamilienhaus samt Nebengebäude in Traumlage!



© J. Edenharter

Wohnfläche: ca. 200 m²

Grundstücksfläche: ca. 492 m²

Baujahr: 1843

Stilvoll saniertes Einfamilienhaus in unmittelbarer Nähe zum Hammerschloss

Ein attraktives Wohngebäude in Schlossnähe! Ein einladendes Einfamilienhaus mit historischem Nebengebäude im Ortskernensemble! Ein stilvoll saniertes Zuhause, dessen Zukunft längst begonnen hat! Dieses historische Traumhaus wartet im Ortskern der Oberpfälzer Marktgemeinde Schmidmühlen, im Landkreis Amberg - Sulzbach, auf Sie. Laut Inschrift über dem Eingangsportäl wurde das allein unter Ensembleschutz stehende Wohngebäude im Jahr 1843 errichtet. Seine komplette Sanierung begann im Jahr 2012, so dass Ihr zukünftiges Zuhause heute nahezu keine Wohnwünsche offenlässt. Zusätzliche Nutzungsoptionen bietet der angrenzende Steinstadelanteil, in dem derzeit u. a. ein Friseursalon beheimatet ist. Wenn Sie eine historische Immobilie suchen, in die Sie ohne großen Sanierungsaufwand einziehen können, sollten Sie noch heute einen Besichtigungstermin vereinbaren!

Das Baudenkmal	<p>Einfamilienhaus</p> <p>Zustand: Altbau, renoviert, saniert, gepflegt</p> <p>Nicht unterkellert</p> <p>Dachboden ggf. ausbaufähig</p> <p>Bad mit Fenster, Wanne und Dusche</p> <p>Einbauküche</p> <p>Kunststofffenster</p> <p>Teilweise möbliert</p> <p>Nebengebäude: Anteil an historischem Stadel</p> <p>Terrasse</p> <p>Garten</p> <p>Garage, Außenstellplatz</p> <p>Bezug: nach Absprache</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Elektro, Holz</p> <p>Ofenheizung</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.</p>

Komplett saniertes Einfamilienhaus im historischen Ortskernensemble

Direkt gegenüber dem Unteren Schloss von Schmidmühlen – dem sog. Hammerschloss – ist Ihr zukünftiges Zuhause zu finden. Bereits im Jahr 1843 wurde das vormals eingeschossige Stallgebäude laut seiner Inschrift über dem Eingangsportal im Ortskern der Marktgemeinde errichtet. Ab 2012 erlebte der inzwischen zweigeschossige, als „Wohnhaus Meier“ bekannte Bau mit hohem Satteldach seine Sanierung. Seither präsentiert er sich als modern anmutendes Einfamilienhaus, in dem allein das teilweise erhaltene Kreuzgewölbe im Erdgeschoss an seine Vergangenheit erinnert. Dieses in Massivbauweise errichtete Gebäude ist kein Einzeldenkmal. Allein sein äußeres Erscheinungsbild – sprich Fassade, Fenster, Dach etc. – unterliegt dem denkmalschutzrechtlichen Ensembleschutz. Dies bedeutet, dass Sie im Inneren weitgehend freie Hand haben, Ihre Wohnwünsche zu verwirklichen. Hierzu steht Ihnen eine Wohnfläche von ca. 200 m² – verteilt auf 6 Zimmer in zwei Etagen – zur Verfügung.

Zugänglich ist das äußerst gepflegte, nicht unterkellerte Wohnhaus durch sein weißumrahmtes Eingangsportal von der Traufseite. Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Eingangsbereich mit teils sichtbarer Natursteinwand und Holzdecke zum großzügigen Wohnzimmer. Diesem schließen sich das Esszimmer, die Küche mit historischem Gewölbe, ein stilvoll gestaltetes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum an. Eine moderne Holzterrasse führt Sie weiter ins Obergeschoss, wo ein Schlafzimmer, ein Büro sowie zwei Kinderzimmer auf Sie warten. Das anschließende Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum. An einen denkmalgerechten Dachgeschossausbau kann ggf. unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses gedacht werden.

Vom Wohnzimmer an der nördlichen Giebelseite haben Sie Zugang zur Terrasse sowie zum Garten mit stilvoller Garteneinfriedung aus Metallgitterzaun mit Kunststeinpfosten.

Historischer Steinstadel mit beachtlichem Nutzungspotenzial

An Ihr zukünftiges Wohngebäude grenzt ein zweigeschossiger Steinstadel – der sog. Meier Saal –, dessen historische Wurzeln weit in die Vergangenheit zurückreichen. Der zweigeschossige, allein unter Ensembleschutz stehende Stadel wurde aus Naturstein errichtet und verfügt allein im Erdgeschoss über rund 200 m² Nutzfläche.

Allein die an das Wohnhaus angrenzende Stadelhälfte zählt zum Verkaufsobjekt. Diese ist durch einen separaten Eingang zugänglich und wird im Obergeschoss derzeit als Friseur-Salon genutzt. Weiter bietet das historische Nebengebäude im Erdgeschoss Platz für zwei Garagen und einen Lagerraum. Dazu stehen weitere Flächen, die noch ausgebaut sowie vermietet werden können, zur Verfügung.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Ortskern Markt Schmidmühlen sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das Wohnhaus und den Steinstadel (im Ensemble, aber keine Einzeldenkmäler) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG in Betracht (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden). Etwaige Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalförderung und Abschreibungsmöglichkeiten sind jedoch von vornherein nur für solche Instandsetzungsmaßnahmen denkbar, die das äußere Erscheinungsbildes des Ensembles betreffen (ggf. also z. B. Fassaden, Dächer, Giebel oder Fenster).

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie im Ortskern der Oberpfälzer Marktgemeinde Schmidmühle im Landkreis Amberg - Sulzbach, der sog. „Toskana der Oberpfalz“. Rund 2.400 Einwohner leben in dem malerischen Erholungsort eingebettet in die Täler der Vils und der Lauterach. Schmidmühlen liegt im Naturpark Hirschwald – dem grünen Herz der Oberpfalz – mit mächtigen Wäldern, sanften Hügeln, kühlen Jurabächen und steilen Felsen. Dazu tut die Nähe zu den Städten Amberg, Schwandorf und Regensburg ihr Übriges, um Schmidmühlen zum attraktiven Wohnort für Jung und Alt zu machen.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in Ihrer neuen Heimatgemeinde. Diese bietet Ihnen die Möglichkeit, alle Einkäufe für den täglichen Bedarf in kleineren und größeren Geschäften zu erledigen. Ihre Kinder können den örtlichen Kindergarten oder die Grundschule besuchen. Zudem ist für eine gute ärztliche Versorgung durch Allgemeinmediziner und Zahnklinik gesorgt. Weitere Besorgungen lassen sich bestens in Amberg tätigen. Dort treffen Sie zudem auf weiterführende Schulen sowie Fachärzte und ein Krankenhaus.

Was immer Sie in Ihrer Freizeit unternehmen möchten, Ihre neue Heimat bietet vielfältige Möglichkeiten. Das Wandern und Radfahren auf markierten Wander- und ausgeschilderten Radwegen im Naturpark Hirschwald erlebt geradezu eine Renaissance. In der Vils und der Lauterach haben Sie die Möglichkeit zum Fischen und Kanufahren und auch kleinere Seen – wie etwa die Steinberger Seenlandschaft – sind in kürzester Zeit erreichbar. Selbst ein Golfplatz (18 Loch) ist in Schmidmühlen anzutreffen. Zudem eröffnet die Nähe zu den Städten Amberg und Regensburg attraktive Freizeit-, Sport- und Kulturangebote.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur A3 und A93 an Ihrem neuen Wohnort garantiert. In etwa einer Viertelstunde kommen Sie in Amberg (ca. 25 km) oder Schwandorf (ca. 20 km) an. Regensburg (ca. 40 km) liegt nur ca. 35 Minuten entfernt und auch für den Weg nach Nürnberg (ca. 90 km) müssen Sie nur rund eine Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Schmidmühlen gut angebunden. Es besteht eine stündliche Busverbindung nach Amberg, wo sich der nächstgelegene Bahnhof (Bahnstrecke: Regensburg - Nürnberg) befindet.



© (J. Edenharter) Stilvoll saniertes, gepflegtes Wohnhaus des 19. Jh.



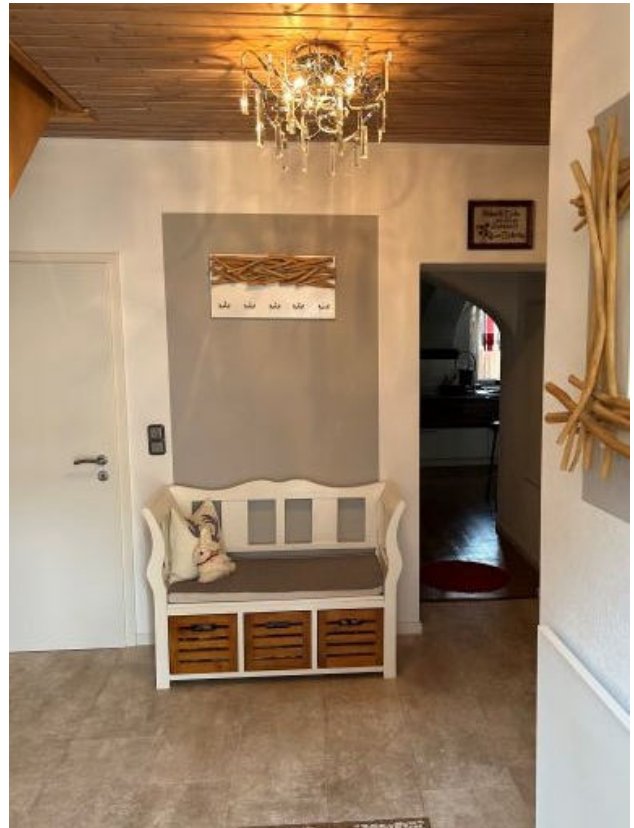
© (J. Edenharter) Attraktives Einfamilienhaus mit Stadelanteil



© (J. Edenharter) Kunstvoll gestalteter Vorgarten mit Terrasse



© (J. Edenharter) Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!



© (J. Edenharter) Einladender Eingangsbereich



© (J. Edenharter) Flurbereich im EG



© (J. Edenharter) Geräumiges Wohnzimmer



© (J. Edenharter) Großzügiges Wohnzimmer mit beeindruckendem Ofen



© (J. Edenharter) Gemütliches Esszimmer



© (J. Edenharter) Große Küche



© (J. Edenharter) Qualitätvolles Badezimmer



© (J. Edenharter) Modernes Treppenhaus



© (J. Edenharter) Treppenaufgang ins DG



© (J. Edenharter) Schlafzimmer mit freigelegter Wand



© (J. Edenharter) Beachtliches Ankleidezimmer



© (J. Edenharter) 1. Kinderzimmer



© (J. Edenharter) 2. Kinderzimmer



© (J. Edenharter) Stadelanbau mit Garagen im EG und Gewerberäumen im OG



© (J. Edenharter) Friseursalon im OG des historischen Steinstadels