Exposé

Bauernhof

95514 Neustadt am Kulm
Vorstadt 11

© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:
Hans Werthammer
(Miteigentümer des Anwesens)

Mobil: 0172 - 740 35 11
E-Mail: hans@werthammer.net

Echtes Oberpfälzer Original - dieses Bauernhaus hält, was es verspricht!

© EdA / BLfD

Kaufpreis: 60.000 €

Baujahr: 1752

Gesamtfläche: 507,59 m²

Grundstücksfläche: ca. 631 m²

Wohnfläche: ca. 168 m²

Etagen: 2

Bildschönes Bauernhaus

Was für ein Bauernhaus! Ein stattliches Wohnstallstadelhaus von beachtlicher Größe! Mit jeder Menge Platz und reizvollem Garten! Hier ist der geeignete Ort für Sie, Ihre Familie, Ihre Haustiere, Ihre Hobbies und Ihren Beruf. Kommen Sie nach Neustadt am Kulm in der nördlichen Oberpfalz und lernen Sie Ihr zukünftiges Zuhause kennen! Gegen Mitte des 18. Jahrhunderts wurde der denkmalgeschützte Bau errichtet. Er befindet sich seit 7 Generationen in Familienbesitz und wartet nun auf seinen neuen Eigentümer. Sollten das nicht Sie sein?

Das Baudenkmal	Einfirsthof
	Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig
	Offene Küche
	Speisekammer
	Gewölbekeller
	Dachboden, 1. Dachgeschoss ausbaufähig
	Bad mit Wanne und Dusche
	Böden: Holzdielen, Steinboden, Linoleum
	Holzfenster
	Garten
	Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig
	Energieträger: Holz, Öl, Elektro
	Ofenheizung
Förderung	Denkmalschutz-Afa
	Kapitalanlage
Käuferprovision	provisionsfrei

Historische Spurensuche

Laut Kaufurkunde handelt es sich bei Ihrem zukünftigen Zuhause um ein historisches Tripfhaus. Diese besagt: „Der Bürger und Schreinermeister Johannes Werthammer hat 1785 das Tripfhaus vor dem unteren Tor nebst dem daran liegenden Gemeindegärtlein meistbietend ersteigert. Vorbesitzer war der Bürger und Metzgermeister Georg Michael Sigel, dessen Besitz wegen einer, sein Vermögen weit übersteigenden Schuldenlast versteigert wurde.“

Seitdem ist der zweigeschossige Steildachbau im Besitz der heutigen Eigentümerfamilie.

Über die Jahrhunderte wurde er als bäuerliches Wohnhaus mit integriertem Stall und angebauter Scheune genutzt. Im Kopfbau war ehemals auch eine Schreinerwerkstatt untergebracht. Bis in die 1960er Jahre wurde diese zusammen mit der Landwirtschaft betrieben.

Danach diente das großzügige Gebäude bis 2008 zu Wohnzwecken und wurde liebevoll gepflegt.

Heute ist es nicht mehr bewohnt und wartet gespannt auf seine neue Nutzung.

Eindrucksvoller Einfirsthof

Gleich wenn Sie das historische Wohnstallstadelhaus mit massivem Erdgeschoss durch sein Eingangsportal mit Sandsteinrahmung betreten, eröffnet sich eine Wohn- und Nutzfläche von 507,59 m², verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Im Wohnteil stehen Ihnen ca. 168 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Vom Flurbereich gelangen Sie zur Rechten in den Wohnteil, in dem die ehemalige Bauernstube sowie ein weiterer Wohnraum auf Sie warten. Im hinteren Wohnbereich schließen sich die Wohnküche mit Essbereich und eine Vorratskammer an, die in den erdgeschossigen Gebäudeanbau hineinreichen. Weiter geht es zum Badezimmer / WC und über eine Kellertreppe in den Gewölbekeller mit Brunnen, der sich ideal als Lagerraum eignet.

Direkt auf den Wohnteil folgt der Stall mit historischer Gewölbedecke, der zugleich von außen zugänglich ist. Dem Stall schließen sich die Scheune mit Tenne und der darauf folgende Scheunenanbau an. Diese sind in Holzbauweise errichtet und ebenfalls direkt vom Hof aus zu erreichen.

Eine traditionelle Holztreppe führt Sie weiter ins Obergeschoss. Hier treffen Sie auf die ehemaligen Schlafräume und das Austragsstüberl mit einer Schlafkammer. Insgesamt stehen 5 großzügige Zimmer zur Verfügung, bevor es weiter in den groß angelegten Scheunenboden geht. Die beiden darüber liegenden Dachgeschosse dienten vormals teils als Getreidelager, teils zur Vorratshaltung. Heute bieten der Scheunenboden sowie das 1. Dachgeschoss ggf. attraktive Ausbaureserven zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Per Sanierung zum Wunsch-Zuhause

Verwandeln Sie das herrliche Bauernhaus in das Zuhause, von dem Sie immer geträumt haben! Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Das Gebäude kann zu Wohnzwecken, aber auch als Geschäftshaus für Freiberufler genutzt werden. Der Grundriss im Wohn- und Stallteil samt Gewölbe und die historische Ausstattung des Hauses (historische Böden, Türen etc.) sind zu erhalten. Der Ausbau des Stalles und der Scheune zu weiterem Wohnraum ist – in Absprache mit den zuständigen Behörden – möglich.

Selbstverständlich muss es in Ihrem neuen Zuhause nicht an modernem Wohnkomfort fehlen. Bringen Sie moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) an und denken Sie an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (wie Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.). Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

Großes Grundstück in reizvoller Kleinstadtlage

Ihr zukünftiges Anwesen befindet sich auf einem ca. 631 m² großen Grundstück in reizvoller Kleinstadtlage. Nur einen Katzensprung vom Marktplatz entfernt, können Sie in den beiden Gärten am Haus sowie einem Garten hinter dem Haus Entspannung und Erholung vom Alltag finden. Auf dem Grundstück stehen zudem ein Holzschuppen und eine Garage für Sie offen.

Darüber hinaus gehört ein Felsenkeller am Weg zum Rauhen Kulm – oberhalb von Neustadt – zu Ihrem neuen Anwesen.

Dahoam in Neustadt am Kulm

Herzlich willkommen in Neustadt am Kulm! Neustadt am Kulm ist ein liebenswertes kleines Städtchen in der nördlichen Oberpfalz. Mit ca. 1.200 Einwohnern ist sie die kleinste Stadt der Oberpfalz und besticht durch ihre Lage auf einem Sattelrücken zwischen den Vulkanbergen Rauher Kulm und Kleiner Kulm. Am Südrand des Fichtelgebirges – auf halbem Wege zwischen Bayreuth und Weiden – können Sie schon bald das Leben in reizvoller Vulkanlandschaft genießen und durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung täglich Ihren Arbeitsplatz in den nahe liegenden Städten erreichen.

Alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, ist in Neustadt am Kulm anzutreffen. Direkt vor Ort stehen Ihnen ein Kindergarten, Gaststätten, Banken, kleinere Geschäfte und ein Allgemeinmediziner zur Verfügung. Zusätzliche Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich im nur 10 Fahrminuten entfernten Speichersdorf (ca. 9 km), in Kemnath (ca. 7 km) oder Eschenbach (ca. 10 km) erledigen. Grund- und Mittelschule können Ihre Kinder im Nachbarort Speinshart, weiterführende Schulen in Kemnath (Realschule) oder Eschenbach (Gymnasium) besuchen.

Dazu wird Erholung rund um den Rauhen Kulm mit seinem imposanten Basaltkegel und dem fast 30 m hohen Aussichtsturm groß geschrieben. Gut ausgebaute Rad- und Wanderwege bieten beste Voraussetzungen dazu. Zudem sorgen zahlreiche Vereine dafür, dass Sie sich an Ihrem neuen Wohnort schnell zuhause fühlen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Neustadt am Kulm – dank der Nähe zur A9 (Ausfahrt Pegnitz und Ausfahrt Bayreuth Süd) – garantiert. Nur eine halbe Stunde Fahrzeit trennen Sie von Bayreuth (ca. 25 km), von Weiden (ca. 30 km) oder Marktredwitz (ca. 30 km). In Amberg (ca. 54 km) kommen Sie in etwa 55 Minuten an. Damit liegen Sie in Pendelreichweite zu den nächst größeren Städten. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 90 km) oder Regensburg (ca. 113 km) müssen Sie etwas mehr als eine Stunde einplanen.

Zudem liegt zwischen Neustadt am Kulm und der Nachbarstadt Kemnath der Bahnhof Kemnath-Neustadt an der Bahnstrecke Weiden - Bayreuth. Von dort bestehen werktags stündliche Verbindungen nach Bayreuth und Weiden mit Anschlüssen in Richtung Regensburg und Nürnberg.

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.

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.

© (EdA) Bildschönes Bauernhaus

© (EdA) Historischer Bau mit verbrettertem Giebel

© (BLfD) Stattliches Wohnstallstadelhaus

© (EdA) Vielseitig nutzbarer Stall / Scheune

© (EdA) Großzügiger Wohnteil mit Anbau

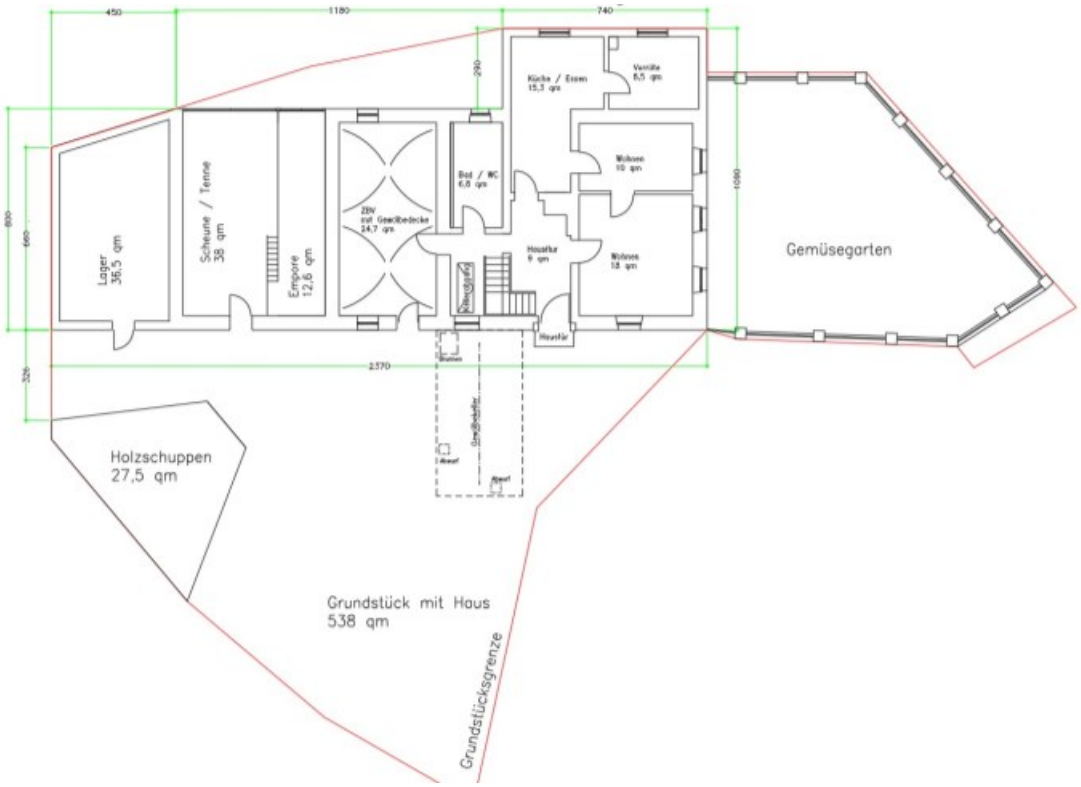
© (EdA) Einfirsthof zum Wohnen & Arbeiten

© (EdA) Liebevoll gestalteter Treppenaufgang

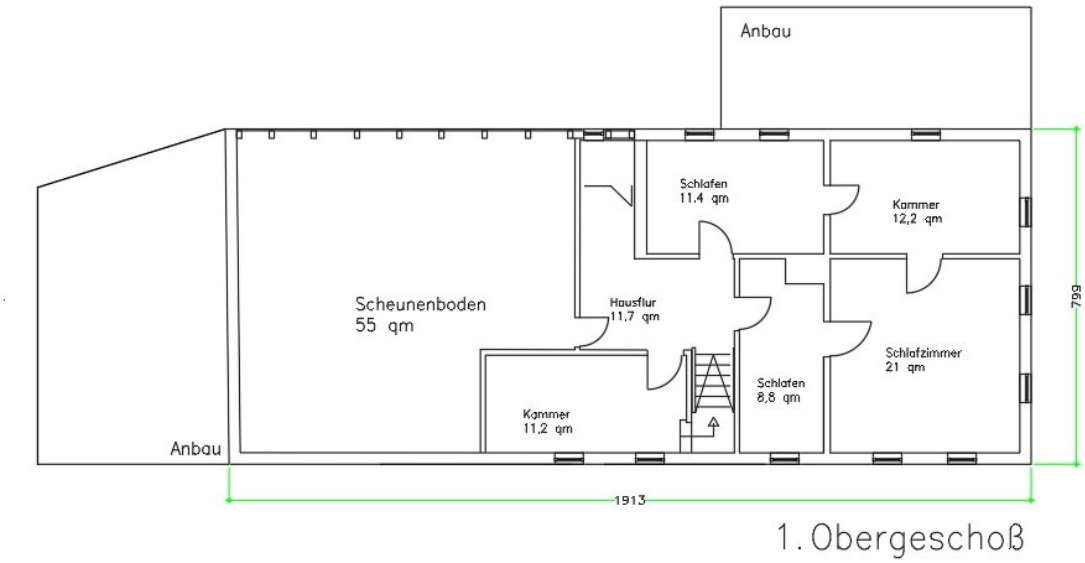
© (EdA) Ansprechendes Bauernhaus mit Garten

© (EdA) Historische Holzdielen & Türen

© (EdA) Herrlicher Garten mit Holzschuppen



© (EdA) Plan EG



© (EdA) Plan OG