



# Exposé

## Bauernhof

95514 Neustadt am Kulm



© G. Gronauer

Ansprechpartner:  
Gunar Gronauer  
Die Denkmalschutz Immobilie

Telefon: 09141 - 87 32 101  
E-Mail: [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)

## Echtes Oberpfälzer Original - dieser Bauernhof, hält was er verspricht!



© G. Gronauer / BLfD

Kaufpreis: **69.000,00 € , VB**

Baujahr: 1752

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 300,15 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 631 m<sup>2</sup>

### **Attraktiver Einfirsthof in der nördlichen Oberpfalz**

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?

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Das Baudenkmal</b>       | <p>Einfirsthof</p> <p>Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig</p> <p>Tonnengewölbekeller</p> <p>Grundwasserbrunnen</p> <p>Teilweise Fachwerkständerwände</p> <p>Dachboden: 1. Dachgeschoss ausbaufähig</p> <p>Bad mit Wanne / Dusche</p> <p>Böden: Holzdielen, Steinboden, Linoleum</p> <p>Teilweise historische Türbestände</p> <p>Stuckdecke im Obergeschoss</p> <p>Holzfenster</p> <p>Kreuzgewölbe im Stall</p> <p>Garten</p> <p>Frei</p> |
| <b>Energie / Versorgung</b> | <p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Energieträger: Holz, Öl, Elektro</p> <p>Ofenheizung</p>   |
| <b>Förderung</b>            | <p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>   |
| <b>Käuferprovision</b>      | <p>Ja</p>   |

## 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 ca. 300,15 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

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 Bauernhof nach Wunsch**

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 und reizvolle Extras**

Ihr zukünftiges Anwesen befindet sich auf einem ca. 631 m<sup>2</sup> 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 steht zudem ein Holzschuppen für Sie bereit. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich eine Garage und 2 KFZ-Stellplätze, die zum Anwesen zählen.

Darüber hinaus gehört ein Felsenkeller am Weg zum Rauhen Kulm – oberhalb von Neustadt in ca. 500 m Entfernung – zu Ihrem neuen Anwesen.

Weiter haben Sie die Option eine große Streuwiese - mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> und altem Obstbestand sowie einigen alten Eichen - zu erwerben. Diese liegt ca. 1 km vom Verkaufsobjekt entfernt am Ortsrand von Neustadt am Kulm.

## Lagebeschreibung

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 Sattellücken 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 in 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.

## **Nutzung, Sanierung, Zuschüsse**

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:  
[www.die-denkmalschutz-immobilie.de](http://www.die-denkmalschutz-immobilie.de) (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).

## **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.





© (G. Gronauer) Eindrucksvoller Einfirsthof



© (EdA) Bauernhaus mit verbrettertem Giebel



© (BLfD) Ansprechendes Wohnstallstadelhaus



© (G. Gronauer) Stattlicher Stadel



© (G. Gronauer) Großzügiger Wohnteil mit Anbau





© (G. Gronauer) Flur mit Fachwerkständerwand



© (EdA) Historische Zimmertür



© (G. Gronauer) Wohnraum mit Deckenstuck



© (EdA) Wohnungstür mit historischem Schloss



© (G. Gronauer) Kreativ gestaltbares Zimmer





© (EdA) Kreuzgewölbedecke im ehem. Kuhstall



© (G. Gronauer) Eingang mit Sandsteinrahmung



© (G. Gronauer) Grundwasserbrunnen



© (G. Gronauer) Keller mit Tonnengewölbe



© (G. Gronauer) Historischer Dachbereich





© (G. Gronauer) Reizender Garten gleich beim Haus



© (G. Gronauer) Rückzugsort in der Stadt



© (G. Gronauer) Eingang zum Felsenkeller



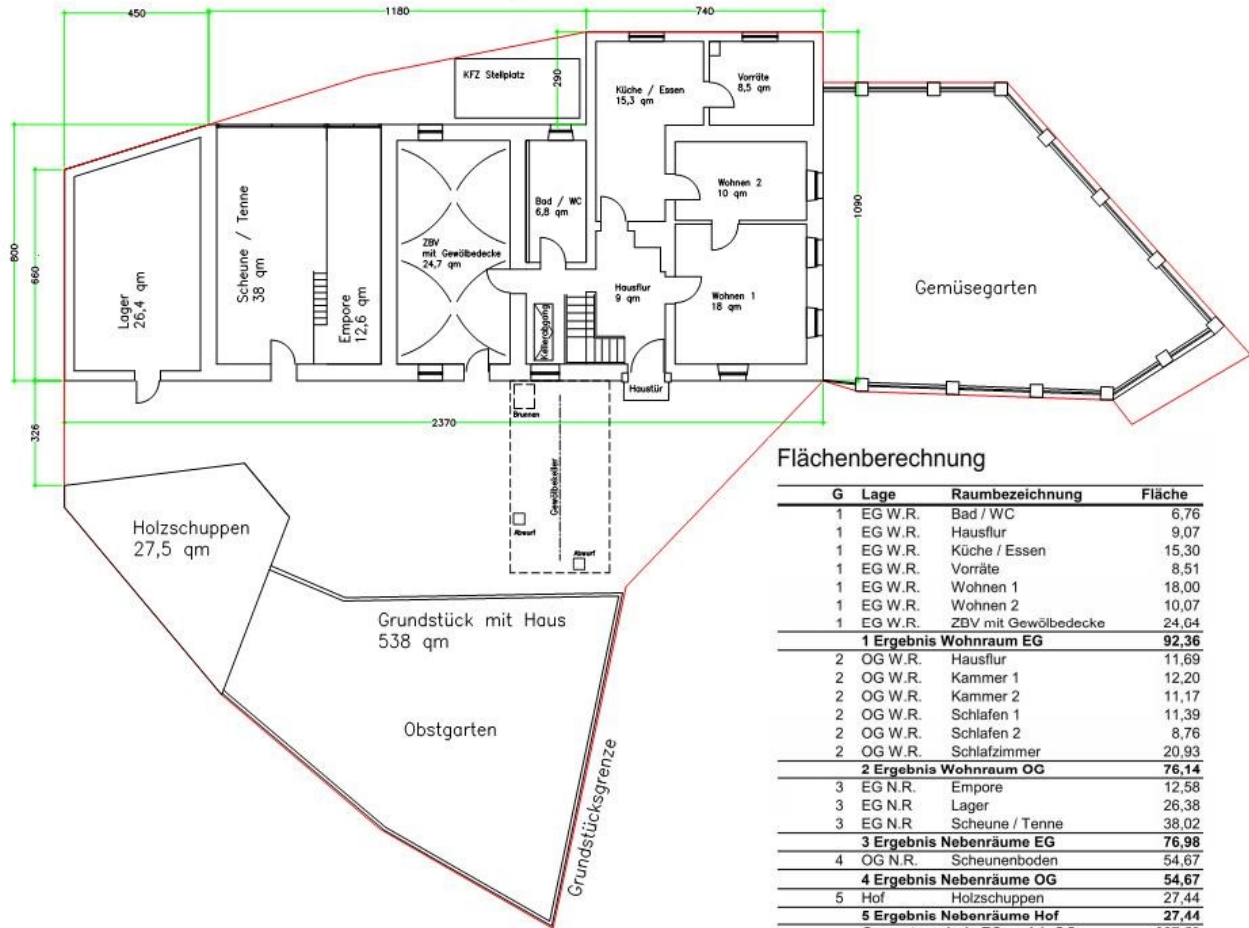
© (G. Gronauer) Beachtlicher Felsenkeller



© (G. Gronauer) Streuobstwiese mit altem Baumbestand

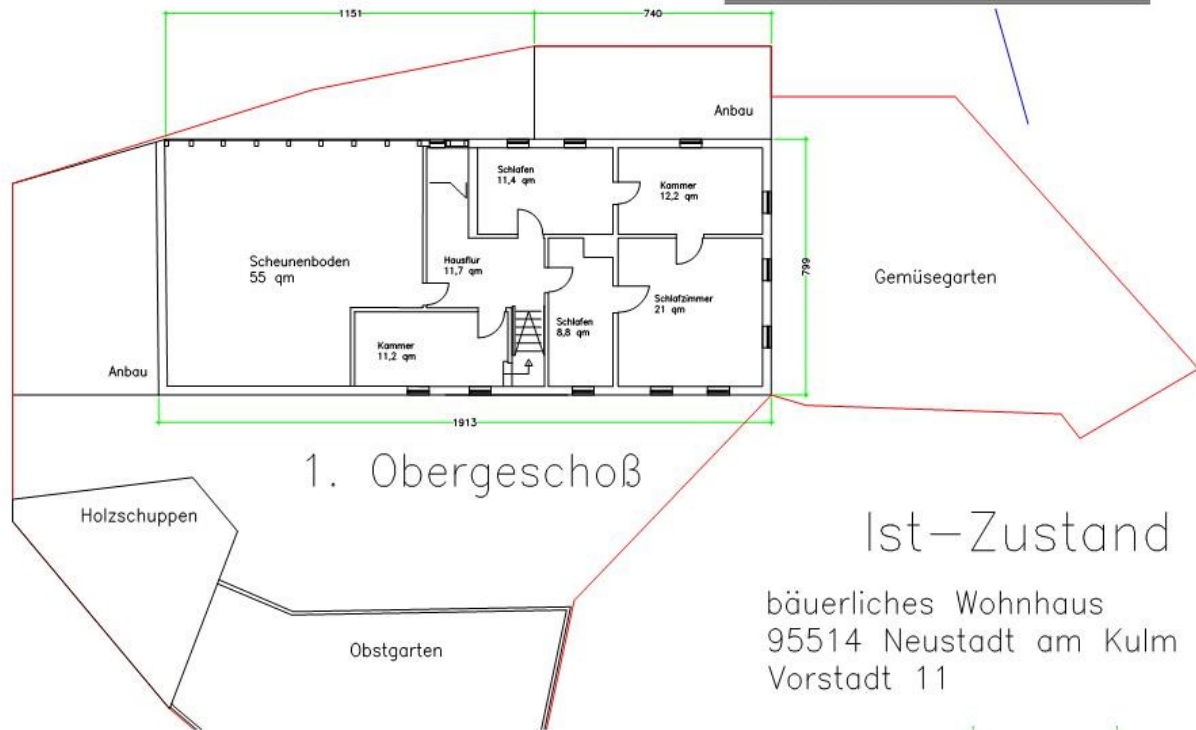


# Erdgeschoß



## Flächenberechnung

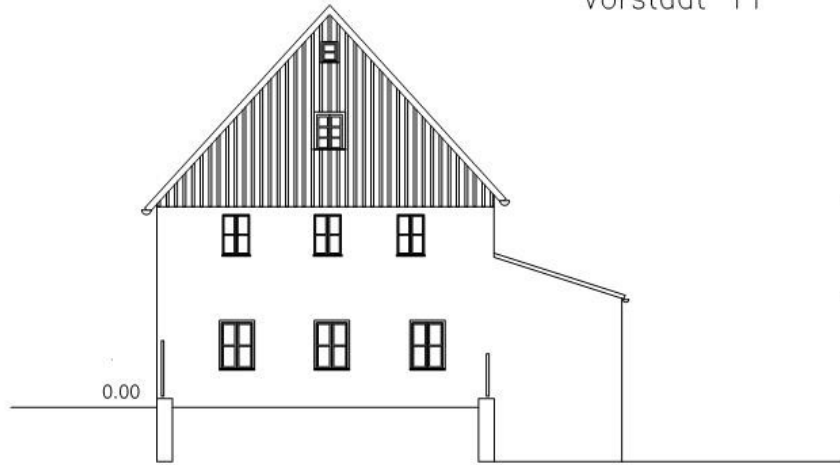
| G                                     | Lage    | Raumbezeichnung      | Fläche        |
|---------------------------------------|---------|----------------------|---------------|
| 1                                     | EG W.R. | Bad / WC             | 6,76          |
| 1                                     | EG W.R. | Hausflur             | 9,07          |
| 1                                     | EG W.R. | Küche / Essen        | 15,30         |
| 1                                     | EG W.R. | Vorräte              | 8,51          |
| 1                                     | EG W.R. | Wohnen 1             | 18,00         |
| 1                                     | EG W.R. | Wohnen 2             | 10,07         |
| 1                                     | EG W.R. | ZBV mit Gewölbedecke | 24,04         |
| <b>1 Ergebnis Wohnraum EG</b>         |         |                      | <b>92,36</b>  |
| 2                                     | OG W.R. | Hausflur             | 11,69         |
| 2                                     | OG W.R. | Kammer 1             | 12,20         |
| 2                                     | OG W.R. | Kammer 2             | 11,17         |
| 2                                     | OG W.R. | Schlafen 1           | 11,39         |
| 2                                     | OG W.R. | Schlafen 2           | 8,76          |
| 2                                     | OG W.R. | Schlafzimmer         | 20,93         |
| <b>2 Ergebnis Wohnraum OG</b>         |         |                      | <b>76,14</b>  |
| 3                                     | EG N.R. | Empore               | 12,58         |
| 3                                     | EG N.R. | Lager                | 26,38         |
| 3                                     | EG N.R. | Scheune / Tenne      | 38,02         |
| <b>3 Ergebnis Nebenräume EG</b>       |         |                      | <b>76,98</b>  |
| 4                                     | OG N.R. | Scheunenboden        | 54,67         |
| <b>4 Ergebnis Nebenräume OG</b>       |         |                      | <b>54,67</b>  |
| 5                                     | Hof     | Holzschuppen         | 27,44         |
| <b>5 Ergebnis Nebenräume Hof</b>      |         |                      | <b>27,44</b>  |
| <b>Gesamtergebnis EG und 1. OG</b>    |         |                      | <b>327,59</b> |
| zuzügl. Nutzfläche im 2. OG           |         |                      | 130,00        |
| zuzügl. Nutzfläche im 3. OG           |         |                      | 50,00         |
| <b>Gesamtfläche EG, 1., 2., 3. OG</b> |         |                      | <b>507,59</b> |



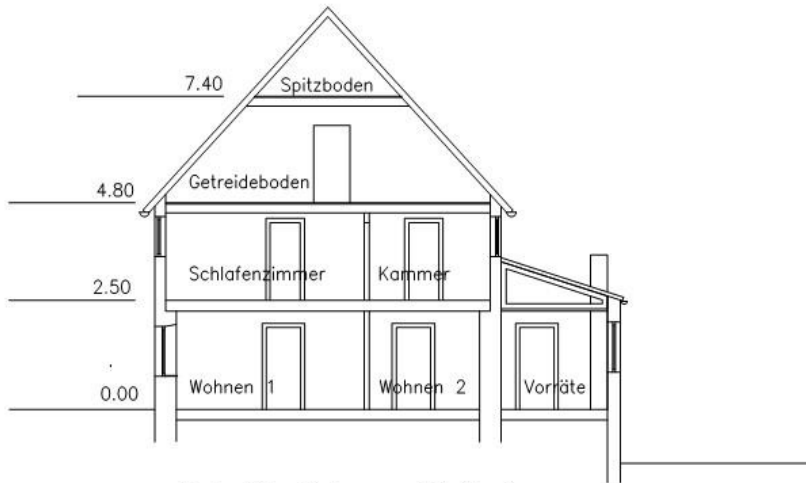
## Ist-Zustand

bäuerliches Wohnhaus  
95514 Neustadt am Kulm  
Vorstadt 11

bäuerliches Wohnhaus  
95514 Neustadt am Kulm  
Vorstadt 11



Ansicht Osten

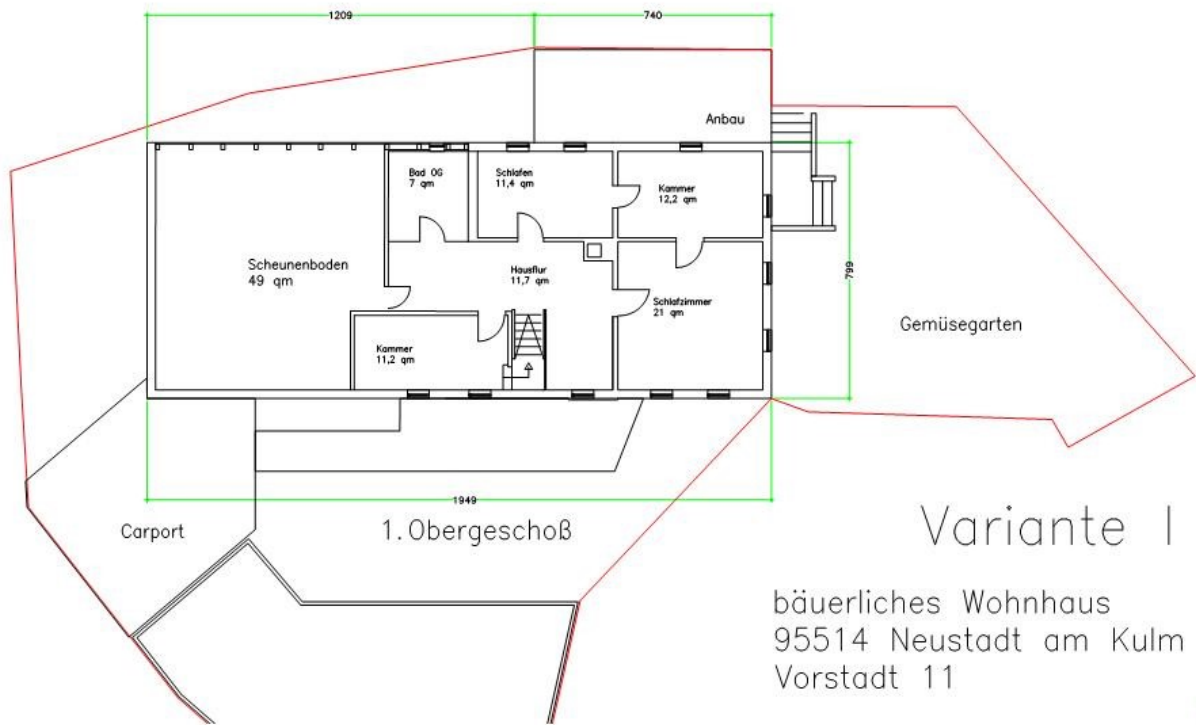
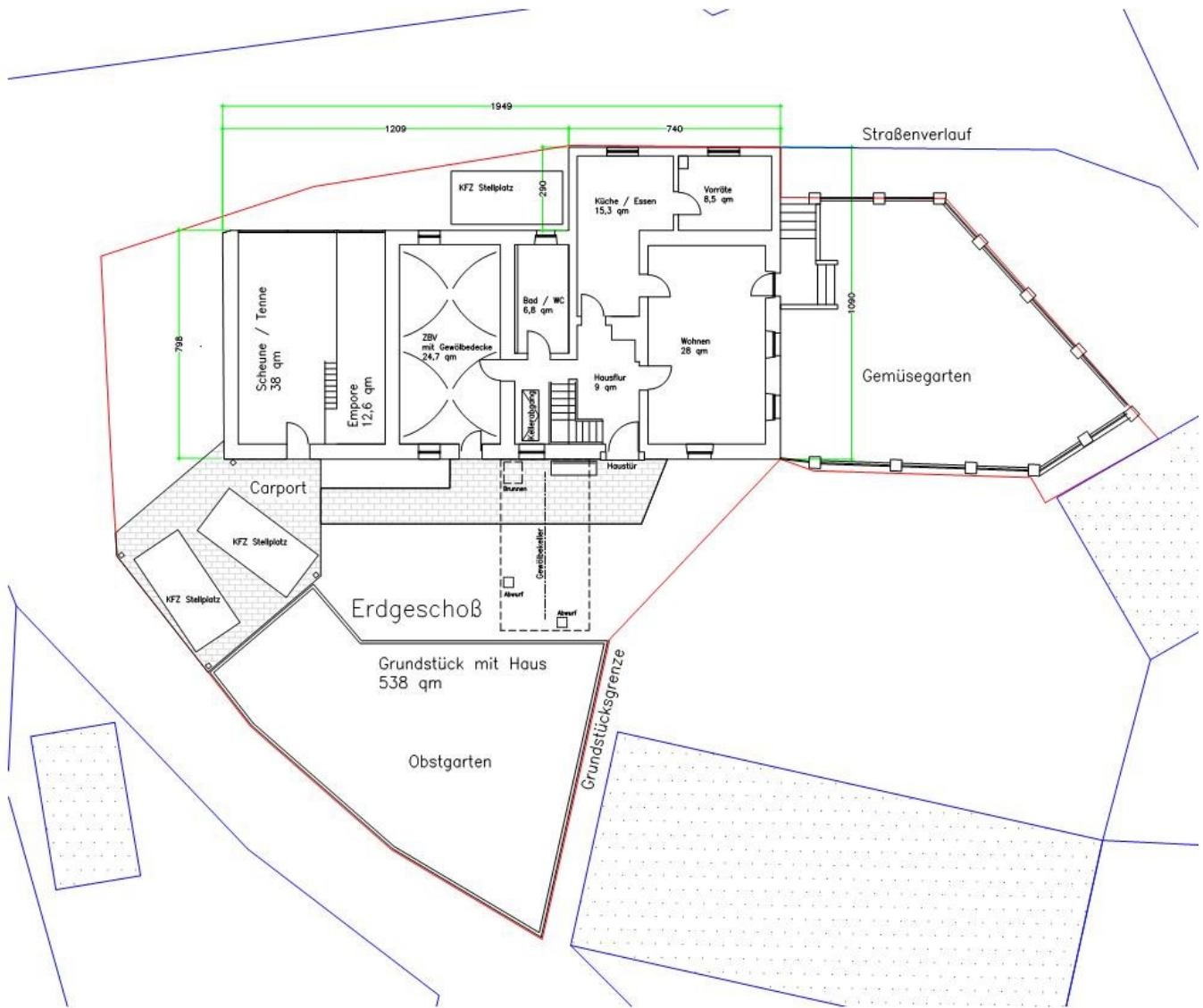


Schnitt Wohnen/Schlafen



Schnitt Stall/Scheune





## Variante I

bäuerliches Wohnhaus  
 95514 Neustadt am Kulm  
 Vorstadt 11