

# Exposé

Wohnhaus

92334

Berching

Kaufpreis:  
auf Anfrage



© P. Hörmann

Ansprechpartnerin:  
Petra Hörmann  
Miteigentümerin des Anwesens

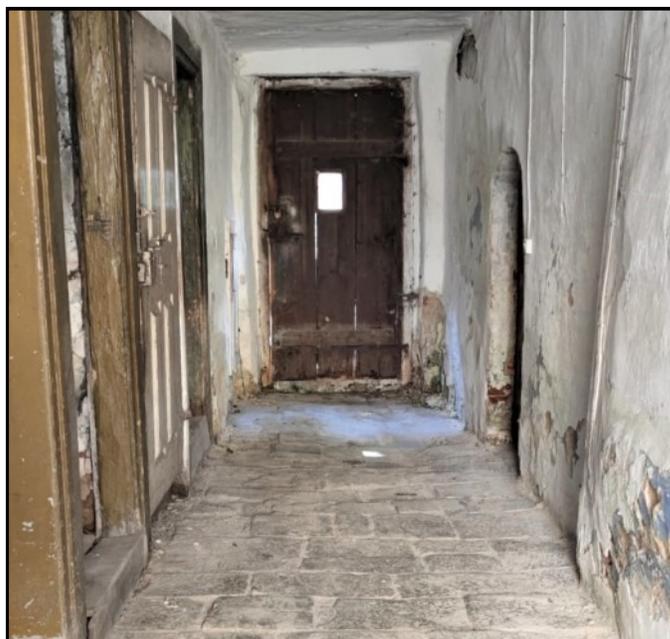
Mobil: 0160 - 824 52 47  
E-Mail: froschkoening1@gmx.net

## 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.



© (P. Hörmann) Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!

## Richtig was fürs Herz - Historisches Liebhaberanwesen des späten 17. Jahrhunderts in reizvoller Altstadtlage!



© P. Hörmann / BLfD

Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 203 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1684

### **Liebenswürdiger Altstadtbau mit historischem Charme und Charakter im Altmühltal**

Ein historisches Liebhaberstück im Altmühltal! Ein nahezu unverfälscht erhaltener Altstadtbau, der die Geschichte seiner Stadt widerspiegelt! Ein traditionelles Zuhause, das mit einnehmendem Charme und Charakter begeistert! Solch ein denkmalgeschütztes Unikat wartet in der mittelalterlichen Altstadt von Berching im Naturpark Altmühltal, unweit von Neumarkt i. d. OPf., auf Sie. Die historischen Spuren des giebelständigen Satteldachbaus mit verputztem Fachwerkgiebel, Ladeluke und malerischen Fensterläden reichen bis ins späte 17. Jahrhundert zurück. Seine äußere Erscheinung und seine reich vorhandene, historisch wertvolle Ausstattung halten die Vergangenheit lebendig. Eine denkmalgerechte Sanierung und der Einzug von modernem Wohnkomfort sorgen jedoch schon bald dafür, dass das ansprechende Einfamilienhaus neu aufblüht. Wollen Sie sich dies wirklich entgehen lassen?

**Das Baudenkmal**

Wohnhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Stockwerke: 2

Zimmer: 8

Nicht unterkellert

Derzeit keine Sanitäranlagen

Dachboden

Holzfenster

Holzdielen, Steinboden

Leerstehend

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Provisionsfrei

## Barocker Altstadtbau des späten 17. Jahrhunderts

Ihr zukünftiges Zuhause kann auf eine beeindruckende Geschichte zurückblicken. Im Kern ist das nahezu unverfälscht erhaltene Wohngebäude im Altstadtensemble von Berching nachweislich in den Jahren 1684/85 entstanden. Im ausgehenden 17. sowie zu Beginn des 18. Jahrhunderts dürften seine Eigentümer für damalige Verhältnisse durchaus Wert auf „gehobenen Wohnkomfort“ gelegt haben. Dies ist noch heute am Grundriss sowie an der reich überlieferten historischen Ausstattung erkennbar. Während des Österreichischen Erbfolgekrieges (1740 - 1748) sollen mehrfach Angehörige österreichischer Pandurenregimenter in dem Stadthaus einquartiert worden sein. Spätere Bewohner hingegen gehörten wohl vor allem der Handwerkerschicht der Stadt an, welche nicht über die finanziellen Mittel verfügte, um größere bauliche Veränderungen vorzunehmen. Auf diese Weise spiegelt das historisch bedeutsame Stadthaus die Wohn- und Handwerksgeschichte der „einfachen Leute“ im Altmühltal wider.

Damals wie heute präsentiert sich das historische Stadthaus als eingeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkgiebel und Ladeluke. Eine Erneuerung des Daches in seiner heutigen Form geht auf das Jahr 1708 zurück. Aus dem Urkataster ist ersichtlich, dass das Gebäude vormals einen rückwärtigen Stallanbau besaß, welcher heute nicht mehr vorhanden ist.

Zugänglich ist das geschichtsträchtige Gebäude – mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> – von seiner Giebelseite. Eine historische Eingangstür bringt Sie zum Längsflur, von dem sich die historischen Räume des Hauses erschließen. Zur Rechten treffen Sie auf die ehemalige Wohnstube, in der sich unter der Putzdecke eine barocke Spunddecke (Bretterbalkendecke) erhalten hat. Auch ein Wandschränkchen mit passendem Schlüssel ist bis heute in der ehemaligen Stube zu finden. Der Wohnstube schließt sich die frühere Waschküche an, die Platz für zukünftige Sanitäranlagen bietet. Zur Linken des Flurs treffen Sie auf ein Schlafzimmer, auf das die traditionelle Küche – die ehemalige „Rauchkuchl“ – des Hauses folgte. Diese weist zum Teil eine Gewölbedecke auf, was ggf. auch auf die Existenz einer ehemaligen Backstube hinweisen könnte. Der hintere Bereich des Hauses war dem früheren Stall vorbehalten.

Eine historische Treppe führt Sie weiter ins ausgebaute Dachgeschoss, dessen Innenwände aus Fachwerk bestehen. Dort stehen Ihnen an der Giebelseite zwei Schlafzimmer zur Verfügung, während im hinteren Bereich ein weiteres Schlafzimmer folgt. Einer der Räume präsentiert sich als vollkommen erhaltenes Zimmer mit Fachwerk, Ausfachungen, Fassungen und einer Spunddecke, Kalkzwicktaschen sowie historischen Fenstern und Türe.

Der anschließende Spitzboden weist eine großzügige Ladeluke an der Giebelseite auf, die daran erinnert, dass dieser vormals zur Lagerung von Getreide und Futtermittel verwendet wurde.

## **Per Sanierung zum Altstadtzu Hause mit Liebhaberfaktor**

Verwandeln Sie dieses Stadthaus in Ihr ganz persönliches Wunschzu Hause! In ein Haus, das von seiner Geschichte erzählt und zugleich danach strebt, in die Zukunft zu starten!

Dies kann durch eine denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes erreicht werden. Hierbei sollte der historische Grundriss des Hauses respektiert werden und die reich erhaltene, besonders wertvolle historische Ausstattung erhalten bleiben. Zu erwähnen sind vor allem die barocke Spunddecke in der Wohnstube, das Wandkästchen, die teils barocken Zimmertüren mit ihren kunstvollen Beschlägen, die Oberflächen mit Putz- und Malschichten, die historischen Dielen- und Steinböden sowie die Holzfenster mit ihren malerischen Fensterläden.

Das Gebäude weist derzeit wesentliche Mängel und Schwachstellen auf. Ein restauratorisches Gesamtkonzept sowie eine statisch-konstruktive Voruntersuchung eines denkmal erfahrenen Statikers, auf die die Planung eines ebensolchen Architekten aufbaut, sind noch in Auftrag zu geben.

Zur Erweiterung der Wohnfläche kann an die Errichtung eines rückwärtigen Anbaus – insb. zur Unterbringung eines neuen Treppenhauses – gedacht werden. Dieser kann in Form und Größe den bereits abgebrochenen Stallanbau ersetzen, insoweit er sich dem Baudenkmal unterordnet und als Nebengebäude erkennbar bleibt.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause keinesfalls verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch der Durchführung von denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des denkmalgeschützten Stadthauses dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel (insb. im Rahmen der Städtebauförderung) hoffen.

## **Förderung**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Berching sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Gebäude (ein Einzeldenkmal im Ensemble) 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).

## Lagebeschreibung

Dieses historische Liebhaberstück finden Sie in der mittelalterlichen Altstadt von Berching im Landkreis Neumarkt i. d. Opf. Rund 8.000 Einwohner leben in der malerischen Kleinstadt im Naturpark Altmühltal. Reizvoll am Main-Donau-Kanal gelegen, lässt Sie Ihr zukünftiger Heimatort in die Zeit des Mittelalters eintauchen und zeigt Ihnen zugleich sein modernes Gesicht.

Spazieren Sie durch die verwinkelten Gassen der Altstadt, an der Stadtmauer entlang, an Ihrem neuen Anwesen vorbei und betrachten Sie die malerischen Türme! Nutzen Sie zugleich alle Vorteile, die die ausgezeichnete Infrastruktur der Stadt mit sich bringt! Kindergärten und Kinderkrippen, Grund- und Mittelschule, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ein reiches Gastronomieangebot gestalten das tägliche Leben in Berching so angenehm.

Hinzu kommen eine Vielzahl von Freizeit-, Sport- und Erholungsangeboten. Eine Schifffahrt auf dem Main-Donau-Kanal, Badespaß im Erlebnisbad Berle oder ausgedehnte Wanderungen zu Fuß, per Rad oder mit dem Boot, im Naturpark Altmühltal ist für Jung und Alt etwas geboten. Dazu sorgt ein abwechslungsreiches Vereinsleben mit zahlreichen Veranstaltungen dafür, dass diese liebens- und lebenswerte Stadt schnell zu Ihrem neuen Zuhause wird.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Berching – dank der Nähe zur B 299 und A9 – garantiert. Die Kreisstadt Neumarkt i. d. Opf. mit dem nächstgelegenen Bahnhof (ca. 20 km) liegt weniger als eine halbe Fahrstunde von Berching entfernt. Von Eichstätt (ca. 42 km) und Ingolstadt (ca. 45 km) trennen Sie jeweils 45 Autominuten und bereits in rund 50 Minuten kommen Sie bequem in Nürnberg an.

Auch an den ÖPNV ist Berching gut angebunden. Es bestehen nahezu stündliche Busverbindungen von Berching nach Neumarkt i. d. Opf. mit anschließender Bahnverbindung nach Nürnberg (Bahnstrecke: Regensburg - Nürnberg; S-Bahn S1: Neumarkt i. d. Opf - Forchheim) und darüber hinaus.



© (P. Hörmann) Nahezu ein Original aus dem späten 17. Jahrhundert



© (P. Hörmann) Ehemalige Rauchkuchl mit Gewölbedecke



© (P. Hörmann) Historischer Eingangsbereich mit Steinboden



© (P. Hörmann) Historisches Wandschränkchen in der Stube



© (P. Hörmann) Original Putze des 17. / 18. Jahrhunderts



© (P. Hörmann) Barocke Spunddecke in der Wohnstube



© (P. Hörmann) Raum für zukünftige Sanitäranlagen



© (P. Hörmann) Dachbereich wie „anno dazumal“



© (P. Hörmann) Historischer Treppenaufgang