



# Exposé

Bauernhof

92931 Parsberg - Rudenshofen

Kaufpreis: auf Anfrage



© R. Mühlbauer

Ansprechpartner:  
Robert Mühlbauer  
Eigentümer des Anwesens

Tel.: 09492 - 95 93 192  
E-Mail: [resi-40@gmx.de](mailto:resi-40@gmx.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.



© (R. Mühlbauer) Historischer Bauernhof im Oberpfälzer Jura

## A Stückerl Geschichte -

Schenken Sie diesem Oberpfälzer Sacherl ein neues Leben!



© R. Mühlbauer / BLfD

Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 500 m<sup>2</sup>

Baujahr: 18./19. Jahrhundert

### **Kleiner Bauernhof in der reizvollen Landschaft des Oberpfälzer Jura**

Zählen Sie zu den Idealisten, die Altes bewahren und Neues schaffen wollen? Selbst ein hoher Sanierungsaufwand kann Sie nicht abschrecken? Wenn dies auf Sie zutrifft, ist diese kleine Oberpfälzer Hofanlage genau richtig für Sie. Im idyllisch gelegenen Rudenshofen bei Parsberg, im Landkreis Neumarkt i. d. Opf., ist der kleine Hakenhof mit massivem Wohnstallhaus und rechtwinklig angrenzendem Nebengebäude zu finden. Wohl im 18. / 19. Jahrhundert wurde er errichtet und diente zahlreichen Eigentümlern als landwirtschaftliches Anwesen. Die Zeit hat es nicht immer gut mit ihm gemeint, doch seinen Traum von einem neuen Leben hat er niemals aufgegeben. Möchten Sie ihm zeigen, wie schön seine Zukunft im 21. Jahrhundert werden kann?

<b>Das Baudenkmal</b>	Wohnstallhaus mit Nebengebäude  Zustand: Altbau, sehr stark sanierungsbedürftig Zimmer: 9 Teilweise unterkellert Speisekammer Dachboden Keine Sanitäreanlagen Holzfenster Holzdielen Garten Leerstehend
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	Provisionsfrei

## **Historische Hofanlage mit Wohnstallhaus und Nebengebäude**

Im Ortskern von Rudenshofen wartet ein Bauernhof auf Sie, der schon so einige Jahrhunderte auf dem Buckel hat. Wohl im 18. Jahrhundert ist er entstanden, doch wann dies genau war, ist nicht mehr bekannt. Dies könnte erst durch eine dendrochronologische Untersuchung in Erfahrung gebracht werden. Auch die Geschichte der kleinen Hofanlage liegt weitgehend im Dunkeln. Über Jahrhunderte wurde sie als landwirtschaftliches Anwesen genutzt und hat dabei häufig die Besitzer gewechselt.

Sein historisches Erscheinungsbild hat sich der kleine Hakenhof mit seinem traufseitig zur Straße stehenden Bauernhaus und seinem im 90° Winkel anschließenden Querbau stets bewahrt. Damals wie heute präsentiert sich das in Massivbauweise errichtete Wohnstallhaus als eingeschossiger Satteldachbau mit Schopfwalm an beiden Giebelseiten. Zugänglich ist das ehemalige Wohn- und Wirtschaftsgebäude durch seine historische Eingangstür von der Hofseite. Ein traditioneller Flez führt Sie zur Linken zu den historischen Wohnräumen. Auf ein Wohnzimmer zur Hofseite folgt die Wohnküche mit anschließender Speisekammer. Zur Rechten treffen Sie auf den früheren Stall.

Eine alte Holzstiege bringt Sie weiter ins Dachgeschoss, wo drei Schlafzimmer sowie eine zusätzliche Küche mit Esszimmer auf Sie warten.

Im Laufe des 18. / 19. Jahrhunderts erhielt das Wohnstallhaus sein rechtwinklig angrenzendes Nebengebäude. Der eingeschossige Steildachbau ist von seiner Gebäuderückseite zugänglich. Während im Erdgeschoss ein Keller zu finden ist, diente sein ausgebauten Dachgeschoss zu Wohnzwecken. Hier war über Jahrzehnte eine sog. Lehrerwohnung anzutreffen. Diese umfasste ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie einen kleineren Raum, der vormals wohl als Küche genutzt wurde.

## **Per Sanierung zur denkmalgeschützten Wunschimmobilie**

Wollen Sie es sein, der dieses historische Anwesen vor dem Verfall rettet? Mit Herzblut, Engagement und Eigeninitiative kann hinter seinen massiven Mauern Ihr ganz persönliches Wohlfühlzuhaus entstehen.

Um dies zu erreichen, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung der Hofanlage. Hierbei soll der historische Grundriss der beiden Gebäude respektiert werden und noch verbliebene historische Ausstattung weiter erhalten bleiben. Da der Bauunterhalt in den letzten Jahrzehnten stark vernachlässigt wurde, sind erhebliche Schäden an den Gebäuden entstanden, welche deren bauliche Substanz gefährden. Eine umgehende Beseitigung der Schäden sowie umfassende Sanierungsmaßnahmen an Dachwerk und Fassade sind zwingend erforderlich.

Vor Beginn der Sanierung empfiehlt das BLfD eine umfassende Voruntersuchung durchzuführen, um Nutzungsstudien und Sanierungskonzepte entwickeln zu können. Diese sollte ein formgerechtes Aufmaß mit Grundrissen sowie einen Längs- und Querschnitt enthalten. Ferner sollte ein statisches Gutachten in Auftrag gegeben werden, dass ggf. bestehende Konstruktionsmängel und Schäden erfasst, kartiert sowie Sanierungsvorschläge beinhaltet. Auch eine restauratorische Befunduntersuchung, deren Ergebnisse in einem Baualtersplan zusammengefasst werden, wird vorgeschlagen.

Was immer Sie planen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an die Durchführung von denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschosdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) kann gedacht werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

## **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.

## Lagebeschreibung

Dieser kleine Bauernhof ist im Ortskern von Rudenshofen, einem Ortsteil der Oberpfälzer Kleinstadt Parsberg, im Landkreis Neumarkt i. d. Oberpfalz zu finden. Rund 160 Einwohner sind in dem kleinen Kirchdorf zwischen Regensburg und Neumarkt i. d. Opf. zuhause. Die Schönheit der Oberpfälzer Juralandschaft mit Felsen, kleinen Bächen und grünen Hügeln zeichnet den idyllisch gelegenen Ort im Tal der Schwarzen Laber aus. Dazu macht die nahe gelegene Stadt Parsberg das Leben an Ihrem neuen Wohnort so angenehm.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens finden Sie im nur ca. 4 km entfernten Parsberg. In dem malerischen Städtchen treffen Sie auf größere und kleinere Geschäfte, darunter mehrere Supermärkte. Dazu lädt das gastronomische Angebot zum Schlemmen ein. Die Gastronomie in Parsberg bietet deftig-bayerische Küche ebenso wie saisonale und internationale Speisen. Ihre Kinder können die Kindergärten sowie Schulen jedes Bildungszweiges in der Stadt besuchen. Zudem ist eine gute ärztliche Versorgung durch zahlreiche in Parsberg ansässige Allgemeinmediziner und Fachärzte garantiert.

Ihr zukünftiger Wohnort liegt in der alten Kultur- und Naturlandschaft der Kuppenalb sowie im Tal der Schwarzen Laber. Die Schönheit der Landschaft können Sie auf dem sog. Malerweg sowie dem sog. G`schichtenweg rund um Parsberg beim Wandern oder Radfahren kennenlernen. Ein Highlight für Badebegeisterte ist das Parsberger Freizeitbad Jura-Mare mit über 3.000 m<sup>2</sup> Wasserfläche und gepflegten Liegewiesen. In der Wintersaison warten auf die Langläufer zusätzlich viele Kilometer beschilderte Loipen. Wer sich dazu in seiner Freizeit sportlich, kulturell oder sozial engagieren möchte, den heißen die zahlreichen Vereine in Parsberg und Umgebung herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort dank der Nähe zur A3 selbstverständlich. Nur 5 Minuten trennen Sie von Parsberg (ca. 4 km) und in nur 10 Minuten kommen Sie in Velburg (ca. 9 km) an. Die Stadt Neumarkt i. d. Opf. (ca. 30 km) erreichen Sie in ca. 25 Minuten und auch in Regensburg (ca. 45 km) kommen Sie einer halben Fahrstunde an. Selbst für den Weg nach Nürnberg (ca. 73 km) müssen Sie nur ca. 50 Minuten Fahrzeit einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Ihr neuer Wohnort über mehrere Ruftaxiverbindungen angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Parsberg (Eisenbahnstrecke: Nürnberg - Regensburg) mit stündlicher Anbindung an die bayerischen Zentren.



© (R. Mühlbauer) Traditionelles Wohnstallhaus voll Geschichte



© (R. Mühlbauer) Historischer Bau des 18. Jahrhunderts



© (R. Mühlbauer) Kleine Hofanlage mit winkelförmigem Anbau



© (R. Mühlbauer) Eine historische Rarität zum Sanieren



© (BLfD) Massiv erbautes Bauernhaus mit Wohn- und Stallteil



© (BLfD) Historischer Hakenhof mit Anbau des 19. Jahrhunderts



© (BLfD) Winkelförmig ergänzter Anbau



© (BLfD) Nebengebäude mit ehemaliger Lehrerwohnung



© (BLfD) Sanierungsbedürftige Innenräume mit historischen Böden, Türen und Fenstern