



Exposé

Mühle

92353 Postbauer-Heng - Brandmühle

Kaufpreis: 279.000 €



© BLfD

Ihre Ansprechpartnerin:
Sybille Kuhnt
Thomas Schaller Immobilien

Mobil: + 49 (0)176 996 - 49 930
E-Mail: kuhnt@immoschaller.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.



© (S. Kuhnt) Barocke Wassermühle des 18. Jahrhunderts

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.

Aufruf an alle Mühlen- & Denkmalliebhaber! - Schenken Sie dieser Oberpfälzer Mühle eine Zukunft!



© S. Kuhnt / BLfD

Wohnfläche: ca. 342 m²

Grundstücksfläche: ca. 935 m²

Baujahr: 18. Jahrhundert

Landschaftsprägende Mühle in reizvoller Lage zwischen Nürnberg und Regensburg

Eine Wassermühle von historischer Bedeutung! Ein bemerkenswertes Mühlenanwesen in einem reizvollen Weiler! Ein altes Haus, das durch Sie vor dem Verfall bewahrt werden kann! So lässt sich die Brandmühle im gleichnamigen Weiler, bei Postbauer-Heng, nahe Neumarkt i. d. Opf. heute beschreiben. Bereits im 18. Jahrhundert ist der mächtige Massivbau mit hohem Walmdach entstanden. Vormals thronte er in Alleinlage über die von Bächen durchzogene Tallandschaft der nordwestlichen Oberpfalz. Heute sind die Spuren der Zeit an Mauer- und Dachwerk nicht mehr zu übersehen. Wollen Sie es wagen, diesem Gebäude – von stattlicher Größe und beachtlichem Potenzial – eine Zukunft zu schenken?

Das Baudenkmal

Mühle

Zustand: Altbau, sehr stark sanierungsbedürftig

2 Etagen

12 Zimmer

Dachboden

Holzfenster

Holzdielen, Steinboden

Garten

Leerstehend

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

2,38% vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.

Beeindruckende Brandmühle der Barockzeit

Die Brandmühle nahe der Marktgemeinde Postbauer-Heng kann auf eine bemerkenswerte Geschichte zurückblicken.

Wohl bereits im 18. Jahrhundert ist die stattliche Wassermühle auf brandgerodetem Grund entstanden. Aus der Urkatasteraufnahme von 1830 geht hervor, dass die an einem Mühlenteich gelegene Mühle damals weithin das einzige Bauwerk in der von mehreren Bachläufen durchzogenen Tallandschaft war. Weit über die Feuchtwiesen hinweg war der zweigeschossige Bau mit seinem für Mühlengebäude charakteristischem, hohem Walmdach sichtbar. Auf diese Weise prägte er entscheidend das Landschaftsbild westlich von Kemnath. Dies trug in den kommenden Jahrzehnten dazu bei, dass südlich der Mühle ein Weiler entstand, der bis heute den Namen Brandmühle trägt.

Damals wie heute präsentiert sich das historische Mühlengebäude als mächtiger, zweigeschossiger Massivbau mit hohem Walmdach. Der beachtliche Bau – mit 5 Fensterachsen zur Traufseite – ist von allen 4 Seiten zugänglich. An der nördlichen Traufseite führt der mittig angebrachte Haupteingang zu einem Querflur, der den Weg zu den auf beiden Seiten folgenden Räumlichkeiten weist. Der Wohntrakt dürfte sich zur Linken des Flurs befunden haben. Hier treffen Sie auf einen großzügigen Raum, in dem vormals wohl die Stube war. Auf diesen folgen ein kleineres Zimmer sowie 2 Räume im rückwärtigen Bereich. Zur Rechten treffen Sie auf 5 Zimmer unterschiedlicher Größe, die durch einen Längsflur erschlossen werden. Man darf vermuten, dass sich der einstige Mühlentrakt in diesen Räumlichkeiten befand.

Eine historische Stiege führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie auf insgesamt 9 Zimmer, welche sich über einen rechtwinklig angebrachten Flur erschließen.

Der anschließende Dachbereich unter dem Steilwalmdach ist nicht ausgebaut und bietet großzügigen Stauraum.

Per Sanierung zu neuen Perspektiven

Lassen Sie sich nicht abschrecken, wenn Sie einen ersten Blick auf diese historische Mühle werfen! Der stark sanierungsbedürftige Zustand der Mühle ist nicht zu übersehen. Erhebliche Schäden am Mauerwerk – von Rissen bis zum nahezu totalen Verlust der Ostseite – sowie massive Schäden im Dachbereich – wie eine offene Dachhaut – sind aufgetreten. Dennoch hat diese Mühle – nicht zuletzt wegen ihrer geschichtlichen und landschaftsprägenden Bedeutung – eine Chance verdient, weiter am Leben des reizvollen Landstrichs teilzuhaben.

Der Schlüssel zum Überleben der Brandmühle liegt in einer denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes. Als erster Schritt ist eine statisch - konstruktive Notsicherung des Gebäudes zwingend notwendig, die sowohl eine vollständige Erneuerung der Ostwand als auch eine möglichst nachhaltige Schließung der Dachhaut vorsieht.

Nach Sicherung ist eine Voruntersuchung mit Schadenskartierung und Instandsetzungsplanung sowie eine bauforscherische Untersuchung durch ein denkmalerfahrenes Planungsbüro anzustreben.

Im Rahmen der anschließenden Sanierung sollte der historische Grundriss des Gebäudes gewahrt werden und ggf. noch vorhandene historische Ausstattung weiter erhalten bleiben. Laut ersten Entwürfen des Vorbesitzers ist ggf. – in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – der Umbau des Mühlengebäudes in ein Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten denkbar. Im Erdgeschoss könnte zur Rechten und Linken des Querflurs eine 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Küche, Bad und WC entstehen. Zwei weitere 2-Zimmer-Wohnungen mit ähnlichem Grundriss könnten im Obergeschoss Platz finden.

Selbstverständlich wäre zukünftig auch eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss sowie eine Wohnnutzung allein im Obergeschoss denkbar.

Was immer Sie planen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in dem ehemaligen Mühlengebäude nicht verzichten. Im Rahmen der Sanierung kann moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (wie Dämmung der obersten Geschosdecken etc.) ist zu denken.

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

Lagebeschreibung

Die ehemalige Brandmühle finden Sie in dem gleichnamigen Weiler, nahe Neumarkt i. d. Opf., auf nahezu halbem Wege zwischen Nürnberg und Regensburg. Etwa 20 Einwohner leben in dem kleinen Ort westlich seiner Heimatgemeinde Postbauer-Heng. Die landschaftliche Schönheit dieses Landstrichs in der nördlichen Oberpfalz spricht Bände. Dazu lockt die Nähe zu den Fränkischen und Oberpfälzer Zentren. Wer ein Zuhause in ländlicher Idylle mit bester Erreichbarkeit der Region rund um Nürnberg sucht, ist hier genau richtig.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens warten im nur 5 Minuten entfernten Postbauer-Heng auf Sie. In der rund 8.100 Einwohner zählenden Marktgemeinde treffen Sie auf zahlreiche kleinere und größere Geschäfte darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Dazu freuen sich die Gaststätten und Restaurants des Marktes, Sie mit bayerischer und internationaler Küche zu verwöhnen. Ihre Kinder können die Kindergärten in Kemnath oder Postbauer-Heng sowie die Grund- und Mittelschule in Postbauer-Heng besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen u. a. in Neumarkt i. d. Opf. offen. Für eine gute ärztliche Versorgung für Zwei- und Vierbeiner ist zudem durch mehrere in Postbauer-Heng ansässige Allgemein-, Fach- und Tierärzte gesorgt.

Wie immer Sie Ihre Freizeit gestalten möchten, an Ihrem neuen Wohnort und seiner näheren Umgebung bieten sich vielfältige Möglichkeiten. Im Sommer verspricht das Naturbad von Postbauer-Heng Badespaß pur. Dazu lädt die herrliche Oberpfälzer Waldlandschaft ein, die Burgen, Höhlen und Schluchten der Gegend bei ausgiebigen Wander-, Rad- und Mountainbike-Touren zu erkunden. Wer sich in angenehmer Gesellschaft weiter sportlich, kulturell oder auch sozial engagieren möchte, den heißen die zahlreichen Vereine in Postbauer-Heng sowie Neumarkt i. d. Opf. herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort gegeben. Gerade mal 1 km westlich liegt die Ortschaft Kemnath (3 Fahrminuten) und auch von Postbauer-Heng (ca. 2,3 km) und Pyrbaum (ca. 3,9 km) trennen Sie nur 5 Minuten. Die Kreisstadt Neumarkt i. d. Opf. (ca. 12 km) erreichen Sie in einer Viertelstunde und auch von Schwabach (ca. 26 km), Roth (ca. 25 km) oder Nürnberg (ca. 32 km) sind Sie nur etwa eine halbe Fahrstunde entfernt. Nach Amberg (ca. 51 km) und Forchheim (ca. 66 km) benötigen Sie ca. 45 Minuten Fahrzeit und selbst in Regensburg (ca. 84 km) oder Ingolstadt (ca. 80 km) kommen Sie in weniger als einer Stunde an.

Auch an den ÖPNV ist Brandmühle gut angebunden. Werktags bestehen Busverbindungen im 30-Minuten-Takt nach Postbauer-Heng, mit dem nächstgelegenen S-Bahnhof (S1, Forchheim - Neumarkt i. d. Opf.). Von dort besteht 2 x pro Stunde eine S-Bahn-Verbindung, welche Sie in 24 Minuten nach Nürnberg bringt.



© (S. Kuhnt) Historische Brandmühle nahe Neumarkt i. d. Opf.



© (BLfD) Stattliches Mühlengebäude des 18. Jahrhunderts



© (S. Kuhnt) Objekttypischer Bau mit hohem Walmdach



© (BLfD) Westliche Giebelseite der beeindruckenden Mühle



© (BLfD) Rückseite des Mühlengebäudes