



Exposé

Wohnhaus

91617

Oberdach-
stetten

Kaufpreis

59.000 €, VB



© G. Gronauer

Ansprechpartner:
Gunar Gronauer
Die Denkmalschutz Immobilie

Tel.: 0049 (0) 9141 - 87 32 101
E-Mail: kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.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.



© G. Gronauer Kleines Baudenkmal zum Verlieben



Vom 17. Jahrhundert ins 21. Jahrhundert - Kleiner, feiner Fachwerkbau auf den Sprung in die Zukunft!



© G. Gronauer

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 90 m²

Grundstücksfläche: ca. 190 m²

Baujahr: ca. 1672/73

Niedliches Fachwerkhäuschen mit Zukunft im Naturpark Frankenhöhe

Richtig reizend! Echt niedlich! Einfach zum Verlieben! Zu dieser Meinung werden Sie kommen, wenn Sie den kleinen Fachwerkbau in Oberdachstetten, nahe Rothenburg o. d. Tauber, erst gesehen haben. Bereits im 17. Jahrhundert ist der typisch fränkische Fachwerkbau mit teils versteinertem Erdgeschoss, malerischem Fachwerk-Obergeschoss und Walmdach entstanden. Ein kleiner moderner Anbau mit Dachterrasse kann ihn direkt in die Zukunft katapultieren. So kann moderner Wohnkomfort mit historischem Ambiente verknüpft werden. Nun liegt es an Ihnen, dies in die Tat umzusetzen. Fest steht dabei jetzt schon: Es wird richtig schön!

Das Baudenkmal

Wohnhaus

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert: Gewölbekeller

Stockwerke: 2

Zimmer: 4

Dachboden

Holzfenster

Holzdielen

Anbau mit Terrasse und Dachterrasse geplant

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Fachwerk-Obergeschoss

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Ja

Ansprprechendes Fachwerkhäuschen des 17. Jahrhunderts

Das kleine, nahezu quadratische Wohnhaus kann auf eine bewegte Geschichte zurückblicken. Vormalig bildete es den Wohnteil eines einstöckigen Wohnstallhauses aus dem Jahr 1672/73, das im 18. Jahrhundert um ein Geschoss erhöht wurde. Der Wirtschaftsteil blieb nicht bestehen, so dass heute allein die Bruchmauern im hinteren Grundstücksbereich an ihn erinnern.

Ursprünglich war das Gebäude komplett in Fachwerkbauweise errichtet. Um 1920 fiel es jedoch einem Brand zum Opfer, der umfangreiche Umbaumaßnahmen erforderlich machte. Im Zuge dessen wurde das Erdgeschoss des kleinen Baus teilweise versteinert.

Heute präsentiert sich das zweigeschossige Wohngebäude als kleiner Walmdachbau mit teils massivem Erd- und Fachwerk-Obergeschoss.

Zugänglich ist der quadratische Bau von seiner östlichen Traufseite. Dort führt Sie ein kleiner Flur zur Linken in ein Zimmer mit Holzbalkendecke, dem sich die ehemalige Küche anschließt. Auch der kleine Gewölbekeller des Anwesens ist vom Flur aus zugänglich.

Über eine historische Treppe geht es weiter ins Obergeschoss. Hier wartet die ehemalige Wohnstube mit einer Holzbalkendecke mit rautenförmig gravierten Lehm-Stroh-Gefachen auf Sie. Auf diese folgt ein kleineres Nebenzimmer in Richtung Norden. Das anschließende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und kann als Stauraum genutzt werden.

Per Sanierung zum Traumhaus mit modernem Touch

Verwandeln Sie den kleinen Fachwerkbau in ein wahres Traumhaus! Ihr zukünftiges Zuhause kann durch einen modernen Anbau an der Nordseite an Wohnfläche gewinnen. Moderner Wohnkomfort kann einziehen und den kleinen, historischen Bau zum Strahlen bringen.

Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei soll der bestehende Grundriss des Baudenkmals erhalten bleiben und noch verbliebene historische Ausstattung weiter Platz in Ihrem Zuhause finden.

Eine Voruntersuchung mit Aufmaß, Statik, dendrochronologischer Untersuchung, restauratorischer Voruntersuchung und Nutzungskonzept mit Kostenberechnung wurde 2022/2023 durchgeführt und ist über das Büro Die Denkmalschutz Immobilie erhältlich.

Ein moderner, eingeschossiger Anbau direkt an den historischen Fachwerkbau anschließen. Dieser wird Ihnen im Erdgeschoss zwei zusätzliche Zimmer – etwa ein Arbeits- und ein Gästezimmer – bieten. Vor dem Anbau kann eine Terrasse entstehen sowie eine traumhaft schöne Dachterrasse im Obergeschoss.

An modernem Wohnkomfort muss es in Ihrem zukünftigen Zuhause nicht fehlen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann denkmalgerecht angebracht werden und auch energetische Maßnahmen können denkmalgerecht durchgeführt werden.

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

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Gebäude (ein Einzeldenkmal) 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. nach § 10g EStG in Betracht (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Fachwerkhäuschen wartet in der Gemeinde Oberdachstetten, im Herzen des Naturparks Frankenhöhe, auf Sie. An die 1.650 Einwohner fühlen sich in der idyllisch gelegenen Gemeinde am Nordrand des Landkreises Ansbach zu Hause. Sie genießen den fränkischen Charme ihres Wohnortes am Oberlauf der Fränkischen Rezat und schätzen die ausgezeichnete Erreichbarkeit der fränkischen Zentren. Hier ist der richtige Ort, um die Seele im schönen Franken baumeln zu lassen!

Alles was Ihr tägliches Leben angenehm macht, finden Sie an Ihrem neuen Wohnort sowie in den umliegenden Ortschaften. Einen Hofladen gibt es direkt in Oberdachstetten. Auf Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien etc. treffen Sie im nahe gelegenen Flachlanden oder Oberzenn. Ihre Kinder können den Kindergarten sowie die Grundschule im Ort besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Ansbach offen. Allgemeinmediziner, Zahnärzte sowie Apotheken finden Sie in den umliegenden Gemeinden.

Auch das Freizeitangebot rund um Oberdachstetten kann sich sehen lassen. Durch seine Lage im Naturpark Frankenhöhe lädt Ihr neuer Wohnort zu Wanderungen oder Radtouren ein. Zahlreiche Tagestouren lassen sich bestens von dort starten. So führt etwa der Bibertalradweg durch den Ort und lässt sich hervorragend mit dem Burgenstraßenradweg und dem Zenntalradweg quer durch das romantische Franken verbinden. Auch der von Bamberg kommende Aischtalradweg führt durch das Gemeindegebiet, ebenso wie die Wanderroute „Europäischer Wasserscheideweg“. Wer sich nach einer Wanderung Erholung im kühlen Nass suchen möchte, kann die gemeindeeigene Badestelle nutzen, sich auf der Liegewiese sonnen oder auf dem Volleyballfeld aktiv werden. Zudem heißen Sie die zahlreichen Vereine des Ortes herzlich willkommen, um in netter Gesellschaft sportlich, kulturell und sozial aktiv zu werden.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen – dank der Nähe zur B13 (Würzburg - München) – in Oberdachstetten garantiert. Die nächstgelegene Zufahrt zur A7 liegt im 18 km entfernten Bad Windsheim, die Anschlussstelle zur A6 im 19 km entfernten Ansbach. Nur ca. 9 Minuten trennen Sie von Obernzenn (ca. 7 km) oder Flachslanden (ca. 9 km) und in rund 20 Minuten kommen Sie in Bad Windsheim (ca. 18 km), in Ansbach (ca. 19 km) oder Rothenburg o. d. Tauber (ca. 21 km) an. Von Würzburg (ca. 59 km) sind Sie etwa 50 Minuten entfernt und auch für den Weg nach Nürnberg (ca. 57 km) müssen Sie nicht einmal eine Stunde einplanen.

Selbst mit dem ÖPNV ist Oberdachstetten bestens zu erreichen. Der barrierefreie Bahnhof der Gemeinde liegt an der Bahnstrecke Würzburg - München mit täglich jeweils über 20 Zügen von und nach Ansbach (11 Minuten) und Würzburg (50 Minuten). Vom Bahnhof verkehren auch Buslinien nach Ansbach und Rothenburg o. d. Tauber.



© (G. Gronauer) Niedliches Wohnhaus mit Walmdach



© (G. Gronauer) Reizendes Wohnhäuschen mit Geschichte



© (G. Gronauer) Rückwärtige Ansicht des Anwesens



© (G. Gronauer) Erweiterungsmöglichkeit Ihres neuen Zuhauses



© (G. Gronauer) Historischer Wohnraum



© (G. Gronauer) Neugestaltbares Zimmer



© (G. Gronauer) Sanierungsbedürftiger Raum