

# Exposé

Bauernhof

91448 Emskirchen - Riedelhof

Kaufpreis: 749.000 €, 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) Zufahrt zum ehemaligen Gutshof

## Historisches Sahnestück in nahezu Alleinlage - Lassen Sie sich von dieser Hofanlage Ihr Leben versüßen!



© G. Gronauer

Wohnfläche (Haupthaus): ca. 880 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 5.458 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (Scheune/ Stalltrakt): ca. 1.658 m<sup>2</sup>

Baujahr: Mitte 18. Jahrhundert

### **Attraktiver Bauernhof in nahezu Alleinlage nahe Nürnberg**

Ein bemerkenswerter Bauernhof in nahezu Alleinlage! Ein ländliches Idyll unweit der fränkischen Zentren! Eine historische Hofanlage, die sich nach ihrer Sanierung sehnt! All dies trifft auf den historischen Bauernhof in Riedelhof bei Emskirchen, unweit der Frankenmetropole Nürnberg zu. Mitte des 18. Jahrhunderts wurde der ehemalige Gutshof ursprünglich als Doppelhof errichtet und in jüngerer Zeit geteilt. Einer der beiden entstandenen Bauernhöfe kann nun von Ihnen erworben werden. Sein herrschaftlich anmutendes Wohnstallhaus lässt noch heute die Größe und Bedeutung des ehemaligen Gutshofs erahnen. Selbstverständlich dürfen auch landwirtschaftliche Nebengebäude nicht fehlen. Wenn Sie und Ihre Familie von einem Leben auf dem Land träumen, ist dieser Bauernhof genau richtig für Sie!

**Das Baudenkmal**

Bauernhof eines früheren Gutshofs

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

2 Gewölbekeller mit Tonnengewölbe

2 Etagen

Dachboden

Raumhöhen: EG: ca. 2,40 m

OG + 1. DG: 2,30 m - 2,40 m

2. DG: ca. 2,00 m - 2,10 m

Spitzboden: ca. 2,50 m

Teilweise historische Ausstattung:

- Bohlenbalkendecken
- Lehmwickeldecken
- Fachwerkwände
- Historische Türblätter und Zargen
- Historische Böden

Nicht denkmalgeschützte Nebengebäude:

Ehemalige Scheune (Neubaumöglichkeit)

Ehemaliger Stall (Umnutzung zu Wohnraum möglich)

Grundwasserbrunnen

Garten

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Fachwerkhaus

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Ja

## **Bemerkenswerte Hofanlage eines ehemaligen Doppelhofs des 18. Jahrhunderts**

Die zum Verkauf stehende Hofanlage ist Teil eines ehemaligen Gutshofs in ansprechender All-einlage.

Der imposante Gutshof mit zwei Wohnstallhäusern dürfte in der Mitte des 18. Jahrhunderts entstanden sein. Ursprünglich befand sich der sog. „Schafhof“ in Besitz des Münchsteinacher Klosters. Im Jahr 1690 ging er an die Familie Kuhr, deren Nachfahren ihn bis heute ihr Eigen nennen. Die Inschrift „Georg Kuhr 1703“ an einem barocken Standsteinpfeiler der Hofeinfahrt zeugt noch heute von der Kontinuität der Eigentumsverhältnisse. Zugleich lassen die malerischen Säulen der Hofeinfahrt mit ihren kräftigen Gesimsen und dekorativen Kugelaufsätzen die ehemalige Bedeutung des Gutshofs erkennen.

In jüngerer Zeit wurde der stattliche Gutshof in zwei landwirtschaftliche Anwesen geteilt. Der heute zu erwerbende Bauernhof befindet sich im nördlichen Teil des ehemaligen Gutshofs. Er umfasst ein denkmalgeschütztes Gutshaus, ein nicht denkmalgeschütztes Nebengebäude im Norden sowie zwei kleinere Bauten im Süden. Im Osten schließt ein I-förmig angeordnetes, ebenfalls nicht denkmalgeschütztes Wirtschaftsgebäude mit ehemaligem Stall und größtenteils bereits eingestürzter Scheune das Anwesen ab.

## **Ehemaliges Herrenhaus mit jahrhundertealter Geschichte**

Lernen Sie das ehemalige Gutshaus mit all seinen historischen Facetten kennen!

Um 1750 wurde das verputzte Wohnstallhaus mit Halbwalmdach in regionaltypischer Fachwerkbauweise errichtet. Seine beachtliche Größe sowie seine stilvolle Fassadengestaltung mit barocken Rahmungen an Fenstern und Türen des Erdgeschosses unterstreichen bis heute seinen herrschaftlichen Charakter.

Zugänglich ist das beeindruckende Wohnstallhaus – mit einer beachtlichen Wohn-/ Nutzfläche von ca. 880 m<sup>2</sup> – von seiner Traufseite. Sowohl der Wohnteil als auch der Stallbereich verfügen über einen separaten Eingang.

Das mittig angebrachte Eingangsportal führt Sie zur Rechten in den Wohnbereich, dessen Wohnräume bequeme Raumhöhen von ca. 2,40 m aufweisen. Hier treffen Sie auf die große Stube, in der sich das Leben der ehemaligen Gutsherren hauptsächlich abgespielt hat. Die großzügigen Wohnräume zeichnen sich vor allem durch ihre historische Ausstattung – wie Tonnen- oder Kreuzgewölbe, Dielenböden, Bohlenbalken- und Lehmwickeldecken sowie einen historischen Türbestand – aus.

Vom Flur haben Sie zudem Zugang zu den beiden historischen Gewölbekellern des Gebäudes.

Zur Linken folgt der frühere Stallbereich, der durch sein böhmisches Gewölbe beeindruckt.

Zwei separate Treppenhäuser führen Sie weiter zu den früheren Wohn- und Schlafräumen im Obergeschoss.

Der anschließende Dachboden – von ca. 200 m<sup>2</sup> Größe – ist nicht ausgebaut und bietet großzügige Nutzfläche, welche ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann.

## **Vom historischen Bauernhof zum zukunftsweisenden Vorzeigeanwesen**

Verwandeln Sie die historische Hofanlage in ein ländliches Vorzeigeanwesen, das dem ehemaligen Gutshof an Charakter, Charme und Ausstrahlung in nichts nachsteht! Hierzu kann Altes mit Neuem verbunden werden. Das alte Gutshaus und ein stilgetreuer Neubau können zu einer Einheit verschmelzen und in begehrter Außenbereichslage Zeichen für die Zukunft setzt.

Eine denkmalgerechte Sanierung des ehemaligen Wohnstallhauses ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei sollte der historische Grundriss des Gebäudes respektiert werden und die vorhandene historische Ausstattung weiter Platz in Ihrem zukünftigen Zuhause finden. Vor Beginn der Sanierung ist eine Voruntersuchung – mit Erstellung von Bestandsplänen, Schadenskartierung, Bauvorsuch, Nutzungskonzept etc. – durchzuführen. Diese kann ggf. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden.

Im Inneren Ihres zukünftigen Zuhauses muss es an modernem Wohnkomfort nicht fehlen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) sind denkbar.

Neben dem denkmalgeschützten Gutshaus befinden sich mehrere nicht denkmalgeschützte Nebengebäude auf dem ca. 5.458 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das nicht denkmalgeschützte Wirtschaftsgebäude – gegenüber dem Bauernhaus – bietet eine Nutzfläche von ca. 1.658 m<sup>2</sup>. Während im ehemaligen Stall (Längsbau) ggf. eine Umnutzung zu Wohnraum möglich ist, ist die frühere Scheune bereits größtenteils eingestürzt. Dadurch ergibt sich ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – die Möglichkeit zur Errichtung eines in Grundfläche, Kubatur und Gestaltung vergleichbaren Ersatzbaus am bisherigen Standort. Durch die Orientierung des Ersatzbaus am äußeren Erscheinungsbild der ursprünglichen Bauten soll der Charakter des ehemaligen Gutshofs erhalten bleiben. Neben einer außenbereichsverträglichen gewerblichen Nutzung des Gebäudes ist auch die Entstehung von bis zu fünf Wohneinheiten denkbar.

Zudem befindet sich ein Grundwasserbrunnen mit einer Tiefe von ca. 26 m und nach Aussage der Eigentümer ausreichend Grundwasser auf dem Grundstück und kann in Ihr zukünftiges Nutzungskonzept einbezogen werden.



## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen wartet in Riedelhof, einem kleinen Weiler der Marktgemeinde Emskirchen, nahe Neustadt a. d. Aisch auf Sie. In nahezu Alleinlage, mit nur einem Nachbarn, ist der ehemalige Gutshof zu finden. Seine idyllische Lage zwischen Wiesen, Wäldern und zahlreichen Weihern zeichnet den kleinen Weiler aus. Zugleich ist die Metropolregion Nürnberg - Fürth - Erlangen in nur einer halben Fahrstunde erreichbar. Wer sich den Traum vom eigenen Bauernhof in unmittelbarer Nähe zu den fränkischen Zentren erfüllen möchte, hat in Riedelhof den passenden Wohnort gefunden!

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie im nur 5 Minuten entfernten Emskirchen. In der ca. 6.200 Einwohner zählenden Marktgemeinde treffen Sie auf kleinere und größere Geschäfte, darunter Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien. Dazu freuen sich mehrere Gasthäuser auf Ihren Besuch. Ihre Kinder können die örtlichen Kindergärten, die Grundschule sowie die Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Neustadt a. d. Aisch oder Langenzenn offen. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch mehrere ortsansässige Allgemein- und Fachärzte gesorgt.

Wer eine attraktive Freizeitbeschäftigung sucht, wird sich in Emskirchen und Umgebung nicht langweilen. Rad- und Wanderwege laden ein, die Landschaft entlang der Mittleren Aurach zu Fuß, auf dem Fahrrad oder hoch zu Roß zu erkunden. Dabei lohnt es sich die reizvollen Kirchen rund um Ihren neuen Wohnort kennenzulernen. Wem es dabei an Action fehlt, kann sich auf der BMX-Bahn in Emskirchen austoben. Auch jeder anderen sportlichen oder kulturellen Beschäftigung kann man im Nürnberger Umland bestens nachgehen. Wer dies gerne in netter Gesellschaft tun möchte, den heißen die zahlreichen Emskirchner Vereine – von der Faschingsgesellschaft bis zum Asian Kampfsport Verband – herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort selbstverständlich. Nur 5 Minuten trennen Sie von Emskirchen (ca. 3 km) und in nur 9 Minuten kommen Sie in Neustadt a. d. Aisch (ca. 8 km) an. Von Langenzenn (ca. 15 km) sind Sie nur eine Viertelstunde, von Bad Windsheim (ca. 27 km), Fürth (ca. 28 km) oder Erlangen (ca. 29 km) rund eine halbe Fahrstunde entfernt. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 38 km) müssen Sie ca. 35 Fahrminuten, für die Strecke nach Würzburg (ca. 66 km) rund eine Stunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Emskirchen bestens angebunden. Der Bahnhof Emskirchen liegt an der Bahnstrecke Nürnberg - Würzburg. Der Regionalexpress R10 bringt Sie im Stundentakt in 22 Minuten nach Nürnberg sowie in 47 Minuten nach Würzburg. Zudem besteht eine stündliche S-Bahnanbindung (S6) nach 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“).



© (G. Gronauer) Herrschaftlicher Zugang zum ehem. Gutshof



© (G. Gronauer) Historische Hofanlage mit großem Grundstück und nicht denkmalgeschützten Nebengebäuden



© (G. Gronauer) Ehemals herrschaftliches Gutshaus des 18. Jh.



© (G. Gronauer) Bemerkenswertes Wohnstallhaus mit barocker Fassadengestaltung



© (G. Gronauer) Großzügiger Wohnraum im EG



© (G. Gronauer) Wohnraum mit historischen Dielen & Decke



© (G. Gronauer) Verputzte Bohlenbalkendecke



© (G. Gronauer) Balustertreppe ins OG



© (G. Gronauer) Zimmer mit verputzten Fachwerkkinnenwänden



© (G. Gronauer) Traditionelle Fachwerkkinnenwände



© (G. Gronauer) Großzügiger Dachboden



© (G. Gronauer) Historischer Dachbereich



© (G. Gronauer) Traditioneller Spitzboden



© (G. Gronauer) Ehemaliger Stallbereich mit Gewölbedecke



© (G. Gronauer) Gewölbekeller mit Tonnengewölbe





© (G. Gronauer) Nicht denkmalgeschütztes Nebengebäude



© (G. Gronauer) Stallgebäude mit teilweise eingestürzter Scheune



© (G. Gronauer) Neubaufäche zur Errichtung eines stilgetreuen Ersatzbaus



© (G. Gronauer) Grundwasserbrunnen auf dem Grundstück



© (G. Gronauer) Historische Ummauerung des Gutshofs



© (G. Gronauer) Nahezu Alleinlage mit traumhaften Ausblick in die Umgebung