



Exposé

Wohnhaus

91413 Neustadt a. d. Aisch - Schauerheim



© A. Suffa

Ansprechpartnerin:
Anita Suffa
Anita Suffa Immobilien

Telefon: +49 9161 3095
Mobil: +49 172 7987078
Mail: asuffa@suffa-schwarz.de

Schmuckstück aus Fachwerk und Stein - dieses zauberhafte Anwesen im Aischtal wird Ihr Herz erobern!



© A. Suffa

Kaufpreis: **auf Anfrage**

Baujahr: 16. - 18. Jahrhundert

Wohnfläche: ca. 318 m²

Grundstücksfläche: ca. 820 m²

Liebevoll renoviertes Wohnstallhaus bei Neustadt a. d. Aisch

Ein Juwel aus Fachwerk und Stein! Ein ehemaliges Wohnstallhaus zum Wohnhaus umgebaut!
Ein prämiertes Anwesen von unverwechselbarer Schönheit! So lässt sich Ihr zukünftiges Zuhause in Schauerheim im Aischtal, nahe Neustadt a. d. Aisch, beschreiben. Seine historischen Spuren reichen in die Zeit zwischen dem 16. und 18. Jahrhundert zurück. Für seine Renovierung wurde der Massiv- und Fachwerkbau mit dem Silberbarren der Stadt Neustadt a. d. Aisch ausgezeichnet. Nun möchte das beeindruckende Baudenkmal Ihr Herz erobern. Glauben Sie, das schafft es?

Die Immobilie

Denkmalgeschütztes Wohnstallhaus

Zustand: Altbau, renoviert, gepflegt, gehoben

Letzte Modernisierung: 2020

Gewölbekeller

Dachboden

Holzfenster

Nebengebäude: Stadel

Freisitz

Garten

Beheiztes Gartenhaus

Gemauerter Grillplatz

2 Garagen

Bezugsfrei ab sofort

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massiv- und Fachwerkbau

Energieträger: Gas, Holz

Zentralheizung, Kachelöfen

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

3,57 % inkl. 19. % MwSt

Bildschönes Wohndomizil mit historischem Charme

Lernen Sie Ihr zukünftiges Zuhause mit all seinen vielfältigen Facetten kennen!

Die äußere Erscheinung dieses zweigeschossigen Massiv- und Fachwerkbaus begeistert auf den ersten Blick. Eine Giebelseite in malerischem Sichtfachwerk, die Zweite verputzt mit Walm und Fensterrahmen aus Sandstein. Dazwischen Längsseiten mit Fachwerkobergeschossen. Dieses bauliche Schmuckstück strotzt vor Stolz, Charme und Geschichte und wird auch Sie in seinen Bann ziehen.

Die Faszination des ersten Eindrucks setzt sich im Inneren fort. Die liebevoll durchgeführte Renovierung des Baudenkmals wurde vor Jahren von der Stadt Neustadt a. d. Aisch mit dem Silberbarren – der höchsten Auszeichnung der Stadt – ausgezeichnet. Seither entführt Sie das ehemalige Wohnstallhaus auf ca. 318 m² Wohnfläche in seine ganz eigene Welt.

Öffnet man die prachtvolle Haustür aus Echtholz, gelangt man in den großzügigen Eingangsbereich mit angebundenem Treppenhaus, freigelegtem Innenfachwerk und rustikaler Holzdecke. Zur Linken betritt man eine gemütliche Wohnstube mit Holzdielen und Holzvertäfelungen. Den Höhepunkt des Raumes bildet der traditionelle Kachelofen. Weiter treffen Sie im Erdgeschoss auf eine Küche mit Esszimmer und anschließendem Hauswirtschaftsraum sowie auf eine Speisekammer. Ein Gästezimmer, eine Bibliothek und ein Hobbyraum zur individuellen Nutzung warten zur Rechten auf Sie. Zudem sind ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Toilette sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss zu finden.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine wunderschöne, sehr gut erhaltene Holztreppe. Gehen Sie nach rechts, befinden Sie sich in einem historischen Schlafgemach mit eigenem Badezimmer, welches angeblich schon einmal von einem Prinzen genutzt wurde. Im Anschluss betreten Sie die Tiroler Bauernstube, ausgestattet mit einer authentischen Sitzecke aus Tirol und einem gemauerten Kachelofen mit traditionellen Kacheln.

Geht man von der Treppe aus nach links, gelangt man in das Herzstück des Obergeschosses, die rustikale, vollausgestattete Bar mit Einbauküche. Anschließend betreten Sie den lichtdurchfluteten Salon mit vielen Besonderheiten. In über 20-jähriger Handarbeit entstand hier ein historischer Raum mit vollständiger Holzvertäfelung (in Naturfichte), Holzparkett, vielerlei Antiquitäten (u. a. ein Salzburger Schrank, eine Sitzgruppe im Barockstil u. v. m.) sowie einen echten Tiroler Kachelofen mit grünen Napfkacheln und einer Sitzbank.

Für eine optimale Entspannung steht Ihnen im Obergeschoss ein eigener Saunabereich mit Ruheraum zur Verfügung. Hierauf folgen zwei weitere Räume, nutzbar als Schlaf- oder Kinderzimmer mit eigenem Ankleideraum.

Gemütliche Abende können Sie mit einem Glas Wein bei tollem Weitblick auf der Dachterrasse genießen oder sich in den Wintergarten zurückziehen.

Das anschließende Dachgeschoss mit Spitzboden ist nicht ausgebaut.

Die zu erhaltende Ausstattung – mit historischer Treppe etc. – sowie die stilvolle Einrichtung der Räume – mit traditionsbewussten Möbeln, echten Ölgemälden, Geschirr und Krügen – machen aus diesem Gebäude ein echtes Schmuckstück.

Ihren zukünftigen Nutzungsideen sind nahezu keine Grenzen gesetzt. Die Größe des Gebäudes und seiner Räumlichkeiten erlauben eine Verbindung von gewerblicher und privater Nutzung.

Ansprechender Außenbereich

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 820 m² großen Grundstück.

Vom Erdgeschoss des ehemaligen Wohnstallhauses gelangen Sie in den Hinterhof. Hier treffen Sie auf einen kleinen Stadel. Dem Stadel gegenüber befindet sich der Zugang zum historischen Gewölbekeller. Dieser diente wohl vormals als Zufluchtsort und war direkt mit den Kellern der nahegelegenen Pfarrkirche verbunden.

Im Stadel wartet eine gut eingerichtete Werkstatt für Bastler auf Sie. Zudem führt Sie eine Außentreppe zu einem romantischen Freisitz, der an warmen Abenden, den passenden Rückzugsort vom Alltag bietet.

Um das Wohlfühlambiente zu vervollkommen, steht Ihnen zudem ein großer Garten mit gemauertem Grillplatz und beheiztem Gartenhaus zur Verfügung.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Wohndomizil finden Sie in Schauerheim, einem Ortsteil von Neustadt a. d. Aisch. Reizvoll im Aischtal gelegen, bietet Schauerheim alles, was man sich vom Landleben wünscht. Die ländliche Idylle entlang der Aisch und des Nesselbachs wird ergänzt durch die unmittelbare Nähe zur Kreisstadt Neustadt a. d. Aisch. An die 450 Einwohner genießen hier ihr Leben und Sie können es Ihnen schon bald gleichtun.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie im nur 5 km entfernten Neustadt a. d. Aisch. Die moderne fränkische Kleinstadt zeichnet sich durch ihre gute Infrastruktur aus. Hier treffen Sie auf umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein einladendes kulinarisches Angebot. Ihre Kinder können Kindertagesstätten sowie Schulen jedes Bildungszweiges besuchen. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte, Apotheken sowie Kliniken gewährleistet.

Wie immer Sie Ihre Freizeit gestalten möchten, in Neustadt a. d. Aisch haben Sie die Möglichkeit dazu. Zahlreiche Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen warten auf Ihren Besuch. Dazu ruft die reizvolle Landschaft des Aischtals dazu auf, auf Wanderungen oder Radtouren erkundet zu werden. Wer die Gemeinschaft Gleichgesinnter sucht, den heißt man in zahlreichen Vereinen in allernächster Umgebung herzlich willkommen.

Zudem überzeugt Schauerheim durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Nur 5 Minuten trennen Sie von Neustadt a. d. Aisch (ca. 5 km) und in nur etwa 45 Minuten kommen Sie in Nürnberg (ca. 48 km), Fürth (ca. 39 km) oder Erlangen (ca. 40 km) an. Auch von Würzburg (ca. 58 km) oder Bamberg (ca. 56 km) sind Sie nur ca. eine Fahrstunde entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Neustadt a. d. Aisch. Von dort haben Sie eine gute Bahn-anbindung (RE/RB, Bahnstrecke Nürnberg - Würzburg) nach nah und fern.

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.

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.



© (A. Suffa) Zauberhaftes Baudenkmal



© (A. Suffa) Charmanter Massiv- und Fachwerkbau



© (A. Suffa) Attraktiver Bau mit Fachwerkgiebel



© (A. Suffa) Massiver Giebel mit Fensterrahmen aus Sandstein



© (A. Suffa) Ehemaliges Wohnstallhaus mit Fachwerkobergeschoss



© (A. Suffa) Ansprechendes Wohnzimmer im EG



© (A. Suffa) Großzügiger Eingangsbereich



© (A. Suffa) Heimelige Küche im EG



© (A. Suffa) Kachelofen im Wohnzimmer



© (A. Suffa) Bibliothek im EG



© (A. Suffa) Reizender Türrahmen



© (A. Suffa) Historisches Schlafgemach im OG



© (A. Suffa) Tiroler Bauernstube mit Kachelofen



© (A. Suffa) Liebevoll gestaltete Tür zum Treppenhaus



© (A. Suffa) Sauna mit Ruheraum im OG



© (A. Suffa) Einladende Bar im OG



© (A. Suffa) Repräsentativer Salon im OG



© (A. Suffa) Wohlig warme Wohnatmosphäre



© (A. Suffa) Atemberaubender Wohlfühlraum



© (A. Suffa) Reizvoll gestalteter Raum mit angrenzender Bar



© (A. Suffa) Rückwärtiger Zugang zum Haus



© (A. Suffa) Großer Garten mit Grillplatz



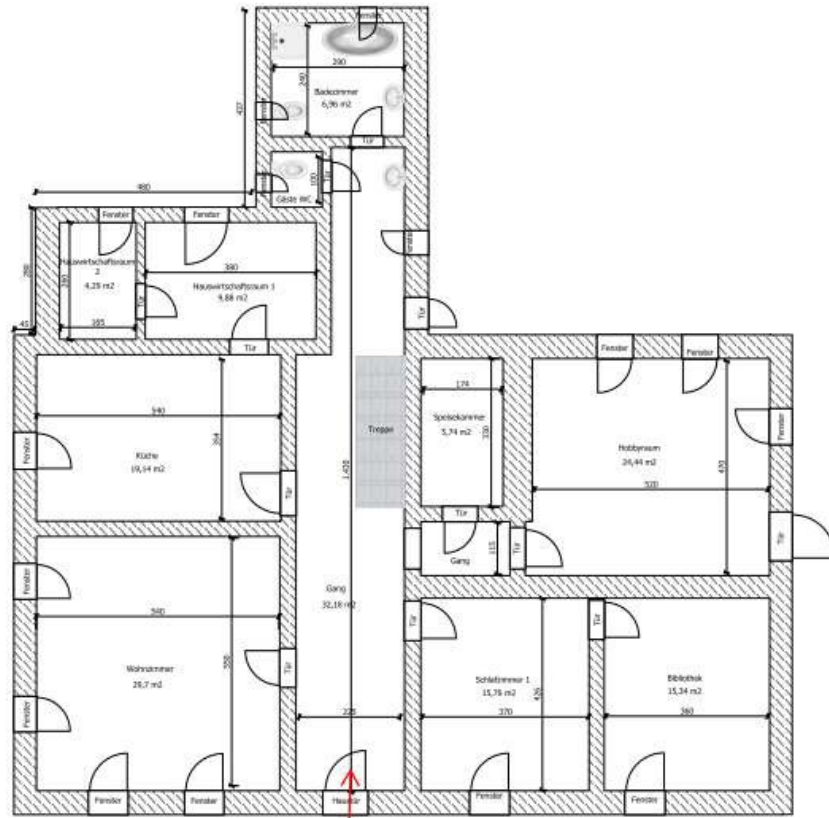
© (A. Suffa) Wintergarten mit Dachterrasse



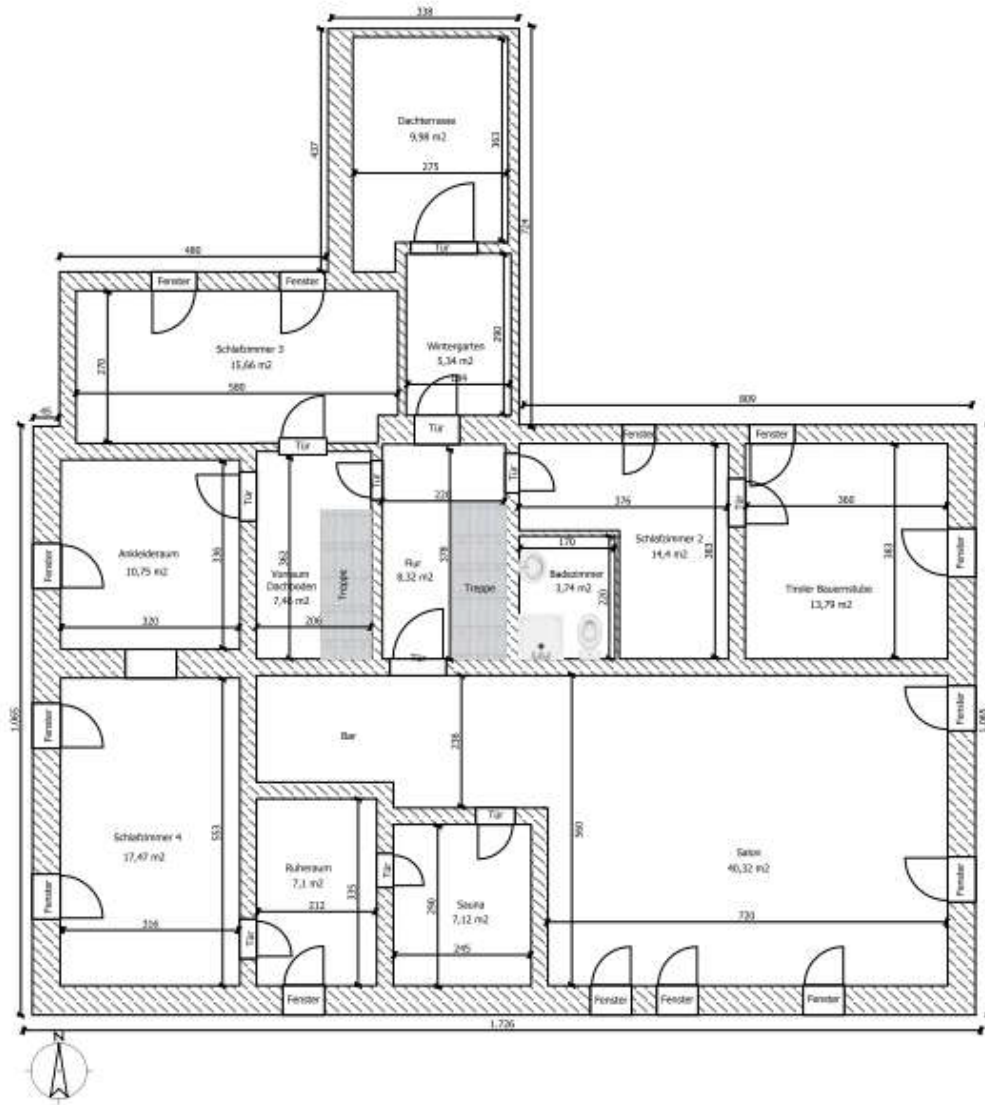
© (A. Suffa) Treppenaufgang zum Stadel mit Freisitz



© (A. Suffa) Beheizbares Gartenhäuschen



© (A. Suffa) Grundriss EG



© (A. Suffa) Grundriss OG