



Exposé

Bauernhaus

91486 Uehlfeld



© Ch. Heitzer

Ansprechpartner:
Christoph Heitzer
Planethome Group GmbH

Mobil: +49 151 26 176 153
E-Mail: christoph.heitzer@planethome.de

Zauberhaftes Fachwerk-Zuhause -

Herrliches Bauernhaus für ein historisches Wohnerlebnis!



© Ch. Heitzer



Kaufpreis: **109.000,00 €**

Baujahr: 1804

Wohnfläche: ca. 237 m²

Grundstücksfläche: ca. 550 m²

Faszinierendes Bauernhaus mit Fachwerkcharme

Geschichte erleben! Die Vergangenheit spüren in jedem einzelnen Raum! Diese Erfahrung können Sie in Ihren eigenen vier Wänden machen, wenn dieses historische Fachwerkhaus im Herzen von Uehlfeld nahe Nürnberg Ihnen gehört. Das denkmalgeschützte Bauernhaus wurde Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet und hat sich seinen historischen Charme bis heute bewahrt. Noch in diesem Jahr fängt seine Zukunft an. Warum nicht mit Ihnen?

Das Baudenkmal

Wohnstallhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Etagen: 2

Zimmer: 11

Gewölbekeller

Teilweise historische Türen

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Fachwerkobergeschoss

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

3.57 % incl. MwSt.

Wohnstallhaus mit reizvollem Fachwerkobergeschoss

Das langgestreckte, zweigeschossige Bauernhaus aus dem Jahr 1804 beeindruckt mit massivem Erdgeschoss und malerischem Fachwerkobergeschoss. Drei symmetrisch angeordnete Fensterachsen prägen seine Straßenseite. Sandsteinerne Fenstergewände, reizende Fensterläden, ein Torpfeiler an der südöstlichen Hausecke und sein mächtiges Walmdach mit Fledermausgauben unterstreichen seine eindrucksvolle Erscheinung.

Im Inneren des Wohnstallhauses wird deutlich, dass es ehemals Teil einer großen Hofstelle war. Sein Wohnbereich orientiert sich zur Straßenseite, sein Stallteil befindet sich im rückwärtigen Bereich. Ursprünglich erschloss sich das Bauernhaus von der Westseite, heute ist es jedoch von der östlichen Traufseite zugänglich. Beachtliche 237 m² Wohnfläche – verteilt auf 11 Zimmer über 2 Etagen – warten darauf, erneut mit Leben erfüllt zu werden.

Im Erdgeschoss treffen Sie auf 5 Wohnräume unterschiedlicher Größe auf ca. 82 m² Wohnfläche. Die ehemals „Gute Stube“ ist klassisch neben dem Hauseingang zu finden und auch ein traditionelles Kabinettla hat sich erhalten. Vom Mittelflur geht es in den kleinen Gewölbekeller und in den ehemaligen Stallbereich. Dieser beeindruckt durch seine Größe von ca. 60 m² Nutzfläche und seine zum Teil auf Säulen gestützte Gewölbedecke. Auf Wunsch kann hier zusätzlicher Wohnraum entstehen, der sich durch eine einzigartige Atmosphäre auszeichnen wird.

Eine einläufige Holztreppe führt Sie ins Obergeschoss. Hier warten – auf ca. 155 m² Wohnfläche – 9 Zimmer unterschiedlicher Größe auf Sie. Zur Straßenseite stößt man auf die obere Stube und die Schlafräume der früheren Bauersleut. Über dem Stall treffen Sie auf die kleineren Gesinderäume mit dünneren Wänden und einfachen Fenstern.

Das Dachgeschoss – unter dem mächtigen Walmdach mit drei versetzten Fledermausgauben – besteht aus einem liegenden Dachstuhl und erstreckt sich über zwei Ebenen.

Wohin Sie auch schauen, die Geschichte des Hauses ist in allen Ecken und Winkeln präsent. Die historische Ausstattung des Hauses ist nahezu geschlossen erhalten. Reich gestaltete klassizistische Türblätter treffen auf historische Bodenbeläge, Wand- und Deckenputze, Fachwerkinnenwände sowie ein spätbarockes Brettbalustergeländer im Obergeschoss.

Vom alten Fachwerkhaus zum historischen Wohlfühl-Zuhause

Erwecken Sie den charmanten Fachwerkbau zu neuem Leben! Ihr neues Zuhause wird es Ihnen mit eindrucksvollen historischen Wohnräumen und einer unverwechselbaren Wohnatmosphäre danken.

Eine denkmalgerechte Sanierung des Hauses ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei sollte der bauzeitliche Grundriss respektiert werden und die erhaltene Ausstattung neu zur Geltung kommen. Neue Fenster sollten sich in Maßstab, Teilung und Material an dem historischen Fensterbestand orientieren. Ein Ausbau des Stallteils kann zusätzlichen Wohnraum schaffen und auch an die Entstehung verschiedener Wohneinheiten – beidseitig des Flurs – kann gedacht werden.

An modernem Wohnkomfort muss es in dem historischen Bauernhaus keinesfalls fehlen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken etc.) durchgeführt werden.

Erste Schritte sind bereits geplant. Voruntersuchungen mit Vorentwurfsplanung und Kostenberechnung für die Modernisierung, bestehend aus CAD Aufmaß, dendrochronologischer Holzuntersuchung, restauratorischer Befunduntersuchung, statischen Voruntersuchungen und einem Vorentwurf mit Kostenberechnung sind vorgesehen. Die Kosten dafür übernimmt die heutige Eigentümerin.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in der Ortsmitte von Uehlfeld im Nordosten des Landkreises Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim. Die ca. 3.000 Einwohner zählende Marktgemeinde liegt reizvoll inmitten des Aischgrunds. Ländliche Idylle in Verbindung mit der Nähe zu den städtischen Zentren machen Uehlfeld um idealen Wohnort für Jung und Alt.

Wertgeschätzt werden die hohe Lebensqualität und die hervorragende Infrastruktur: Kindergarten, neu erbaute Kinderkrippe, sanierte Grund- und Mittelschule, 2 niedergelassene Ärzte, eine Apotheke, eine evangelische und eine katholische Kirche, das Vitanas Seniorenzentrum und einige Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort anzutreffen. Weiterführende Schulen können in den nahe gelegenen Städten Höchststadt und Neustadt a. d. Aisch besucht werden.

Viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten findet man in den Vereinen, die ein breites Spektrum an Aktivitäten anbieten. Wanderer und Radfahrer können sich zwischen dem Naturpark Steigerwald und tausend Teichen „austoben“.

Die Verkehrsverbindungen über die B 470 und die ca. zehn Kilometer entfernte Autobahn A 3 (Nürnberg - Würzburg) sind in alle Richtungen gut. Nur 10 Minuten trennen Sie von Höchststadt a. d. Aisch (ca. 8 km) und in einer Viertelstunde kommen Sie bequem in Neustadt a. d. Aisch (14 km) an. In beide Städte bestehen Busverbindungen. Erlangen (ca. 30 km) und Herzogenaurach (ca. 21 km) sind mit dem PKW in 20 Minuten, Bamberg (ca. 38 km) in einer halben Stunde zu erreichen. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 50 km) müssen Sie etwa 45 Minuten einplanen.

Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach [§§ 7i, 10f, 11b EStG](#) bzw. nach [§ 10g EStG](#) wären dann allerdings ausgeschlossen.

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.



© (Ch. Heitzer) Historisches Fachwerk-Bauernhaus



© (BLfD) Hinreißender Fachwerkbau!



© (Ch. Heitzer) Reizendes Wohnstallhaus



© (Ch. Heitzer) Massives EG und Fachwerk-OG



© (Ch. Heitzer) Malerischer Walmdachbau



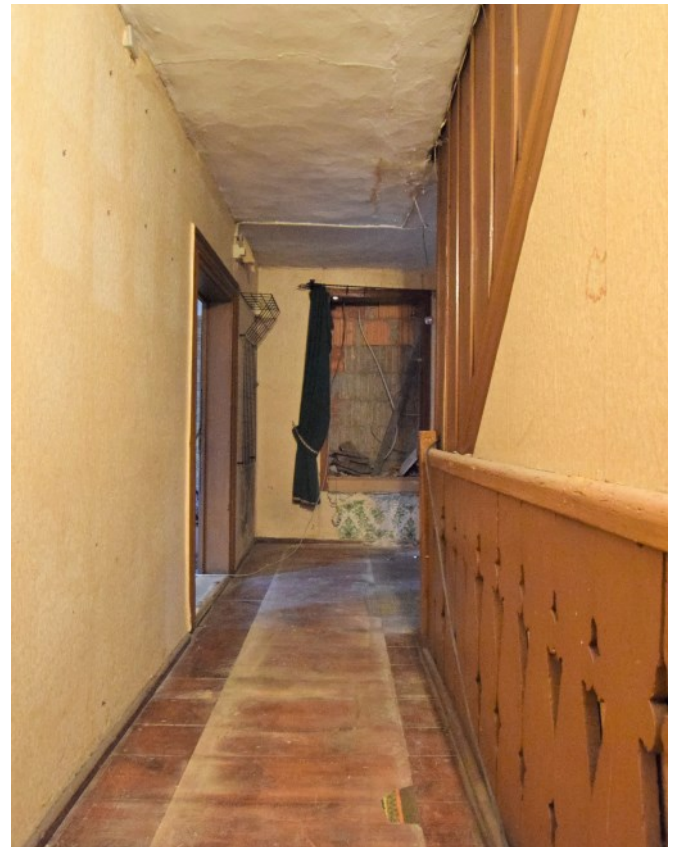
© (Ch. Heitzer) Großzügige Wohnräume



© (Ch. Heitzer) Eindrucksvolle historische Tür



© (Ch. Heitzer) Reizvoller Türbogen



© (Ch. Heitzer) Historisches Brettbalustergeländer



© (Ch. Heitzer) Sanierungsbedürftiger Wohnraum



© (Ch. Heitzer) Ausbaufähiger Stallbereich



© (Ch. Heitzer) Zugang zum Stallteil



© (Ch. Heitzer) Stallteil mit Gewölbedecke



© (Ch. Heitzer) Kleiner Gewölbekeller



© (Ch. Heitzer) Historischer Dachbereich