



© BLfD

Exposé

Wohnhaus

92275

Hirschbach

An der
Kirche 4

Ansprechpartner:
Siegfried Giesbrecht
(Eigentümer des Anwesens)

Telefon: 001 - 250 - 396 - 74 41
E-Mail: shoreline@bcinternet.net



Historisches Liebhäuserstück – Wohnen, wo einst der Müller sich wohlfühlte!



Kaufpreis: 35.000 €, VB

Wohnfläche: ca. 144 m²

Etagen: 2

Baujahr: ca. 1750

Grundstücksfläche: ca. 160 m²

Zimmer: 9

Liebenswertes Zuhause

Bei dem Baudenkmal handelt es sich um das historische Anwesen „An der Kirche 4“ im Herzen des kleinen idyllischen Ortes Hirschbach – einen Katzensprung von der ehem. Schlosskapelle (Baujahr 1460) und heutigen protestantischen Kirche entfernt. Der ca. 1750 erbaute Satteldachbau diente im frühen 19. Jahrhundert als Wohnhaus der Hirschbacher Papier- und späteren Getreidemühle auf dem sog. „Hammerhof“. Drehen Sie die Zeit zurück und machen Sie aus dem alten „Müllerhäuschen“ Ihr ganz persönliches Schmuckstück!



Das Baudenkmal

Wohnhaus und Schuppen

Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Dachboden

Böden: Fliesenboden, Holzdielen

Holzfenster

Bad mit Dusche und Wanne

Garten

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Elektro, Holz

Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

provisionsfrei



Historisches Liebhaberobjekt

Lernen Sie Ihr zukünftiges Zuhause mit all seinen historischen Facetten kennen! An die 144 m² Wohn-/Nutzfläche – verteilt auf 9 Zimmer über 2 Etagen – warten darauf, von Ihnen neu entdeckt zu werden. Im EG aus Feldsteinmauerwerk befinden sich 2 Zimmer mit Bad/WC sowie der Zugang zum historischen Gewölbekeller. Das OG – aus Holzständerwerk mit Verputz – bietet Platz für 4 Zimmer, die über eine Holztreppe erreichbar sind. Im DG finden Sie 2 weitere Zimmer sowie einen Abstellraum. Die Raumhöhen betragen ca. 2,20 m im ganzen Haus.

In den oberen Räumen erinnern bauzeitliche Holzdielen, Türen und Holzfenster noch heute an die traditionelle Lebensweise seiner früheren Bewohner. Nach denkmalgerechter Sanierung lässt sich dort historisches Ambiente ideal mit modernem Wohnkomfort (moderne Haustechnik: Heizung, Sanitär, Elektro) verbinden.

Dazu stehen Ihnen vielfältige Ausbaupotenziale zur Verfügung. So kann u. a. durch die ebenfalls denkmalgeschützte Scheune mit Pultdach und den Dachbereich dweitere Wohn- / Nutzfläche gewonnen werden.

Ein kleiner Garten hinter dem Haus rundet das historische Anwesen ab.

Das ehemalige Wohnhaus in ruhiger, aber zentraler Wohnlage fügt sich harmonisch in die idyllische Dorfkulisse ein und wird auch Sie von seiner traditionsreichen Vergangenheit und seinen heutigen Vorzügen überzeugen.

Ein sensationeller Preis von nur 35.000,-- € Verhandlungsbasis und die mögliche Inanspruchnahme von Denkmalpflegefördermitteln und Steuervorteilen macht das Objekt zu einer günstigen Gelegenheit für jeden Denkmalliebhaber.



Lagebeschreibung

Das historische Wohnhaus liegt in der Gemeinde Hirschbach (ca. 1.300 Einwohner) im Landkreis Amberg - Sulzbach in der Frankenalb – ca. 40 km östlich von Nürnberg. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Hirschbach auf kurzem Wege zu erreichen.

Zudem lässt Hirschbach durch seine Lage im Naturpark Fränkische Schweiz und nahe dem Veldensteiner Forst keine Wünsche für Naturliebhaber und Wanderfreunde offen. Mehr als 200 km gut markierte Wanderwege garantieren Freizeitspaß und Entspannung, ebenso wie ein örtliches Freibad und die Badeseen in der näheren Umgebung.

Vom Bahnhof Hersbruck (ca. 12 km von Hirschbach entfernt) gelangt man in 20 Minuten mit der Bahn nach Nürnberg. Ebenso bequem erreicht man das nur 12 km entfernte Neukirchen sowie das 20 km entfernte Sulzbach-Rosenberg.



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.



© (BLfD) Ehemaliges „Müllerhäuschen“



© (BLfD) Wohnhaus mit Fachwerkgiebel



© (BLfD) Denkmalgeschützte Scheune