



# Exposé

Bauernhaus

92364 Deining - Großalfalterbach

Kaufpreis: 399.000 €, VB



© BLfD

Ansprechpartner:  
Gunar Gronauer u. Sandra Weckmar  
Die Denkmalschutz Immobilie

Tel.: 09141 - 87 32 101  
E-Mail: [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto: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.



© (Eigentümer des Anwesens) Oberpfälzer Wohnstallhaus des 18. Jahrhunderts



## Ein Zeitreise ins Landleben von „anno dazumal“ - Lösen Sie Ihr Ticket mit diesem Oberpfälzer Bauernhaus!



© BLfD / Eigentümer des Anwesens

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 406 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 2.168 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 18. Jahrhundert

### **Oberpfälzer Bauernhaus voll Charme, Charakter und Atmosphäre nahe Neumarkt i. d. Opf.**

In die Vergangenheit eintauchen! Geschichte spüren, erleben und genießen! In einem Meisterstück Oberpfälzer Bau- und Handwerkskunst! Solch seltenes Wohnerlebnis bietet Ihnen dieses historische Bauernhaus in Großalfalterbach, nahe Deining, unweit von Neumarkt i. d. Opf. Bereits im 18. Jahrhundert wurde das eingeschossige Wohnstallhaus errichtet und begeistert seither durch sein markantes Steildach und seine beiden malerischen Fachwerkgiebel. Auch wenn im Inneren längst moderner Wohnkomfort eingezogen ist, so erinnert doch so manch historisches Detail an die gute alte Zeit. Gemütliche Wohnatmosphäre und historischer Charme breiten sich in den historischen Räumen aus und schaffen ein Zuhause, das es so nur einmal gibt. Wenn Sie denken, dieses denkmalgeschützte Kleinod passt genau zu Ihnen, sollten Sie noch heute einen Besichtigungstermin vereinbaren!

<b>Das Baudenkmal</b>	<p>Ehem. Wohnstallhaus</p> <p>Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig</p> <p>Etagen: 2</p> <p>Gewölbekeller</p> <p>Dachboden</p> <p>Raumhöhen: ca. 2,20 m - 2,40 m</p> <p>Bad mit Wanne, Bad mit Dusche</p> <p>Holzfenster, Sprossenfenster</p> <p>Holzdielen, Fliesenboden</p> <p>Nicht denkmalgeschützte Nebengebäude: Stadel, Gartensauna, Garage, Rübenkeller</p> <p>Garten</p>
<b>Energie / Versorgung</b>	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivbau mit Fachwerk-DG</p> <p>Zentralheizung</p>
<b>Förderung</b>	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
<b>Käuferprovision</b>	<p>Ja</p>

## Äußerst ansprechendes Wohnstallhaus des 18. Jahrhunderts

Richtig schön anzuschauen ist das historische Bauernhaus im Ortskern von Großalfalterbach. Bereits im 18. Jahrhundert wurde das eingeschossige Wohnstallhaus mit markantem Steildach und malerischen Fachwerkgiebeln erbaut. Während das Erdgeschoss aus Bruchsteinmauerwerk errichtet wurde, entstand das Dachgeschoss unter dem hoch aufragenden Satteldach in Fachwerkbauweise. Der eindrucksvolle Bau ist weitgehend in seinem originalen Zustand erhalten und stellt ein herausragendes Zeugnis Oberpfälzer Baukunst dar.

Zugänglich ist das historische Wohnstallhaus von seiner Giebelseite. Durch die historische Eingangstür mit Oberlicht gelangen Sie in den langgestreckten Hausflur mit Gewölbedecke und Deckenstuck. Dieser führt Sie zur Rechten in die frühere Bauernstube mit Sitzecke und Hergottswinkel. Auch eine gerahmte Nische – wohl für ein ehemaliges Wandschränkchen – hat sich dort erhalten. Auf die Wohnstube folgt die bis heute vollständig erhaltene Rauchkuchl aus der Erbauungszeit des Bauernhauses. Dieser schließen sich eine Speisekammer mit Gewölbedecke sowie eine weitere Kammer an. Auch der Keller mit Tonnengewölbe ist von dort erreichbar. Zur Linken führt der Weg in den ehemaligen Stall mit flachem böhmischem Gewölbe, das noch heute ein Monogramm des Vorbesitzers aus dem 19. Jahrhundert ziert.

Eine historische Treppe bringt Sie weiter ins Dachgeschoss, das seit jeher Platz für die Schlafkammern der Bauersleute bot. Einer der vier Schlafräume geht noch auf die Erbauungszeit des Hauses zurück, während die übrigen Zimmer zu einem späteren Zeitpunkt entstanden. Das anschließende zweite Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum.

Ihr zukünftiges Zuhause zeichnet sich dadurch aus, dass es in seiner Ausstattung überaus reich an Zeugnissen historischer Bau- und Handwerkskunst ist. Seine Dachkonstruktion geht weitgehend auf die Erbauungszeit zurück. Ebenso stammen die Innentüren wohl überwiegend aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und auch Fenster aus früheren Zeiten haben sich teilweise erhalten.

Bis heute ist in den historischen Räumen – mit Raumhöhen von ca. 2,20 m – 2,40 m – eine ganz besondere Ausstrahlung spürbar. Diese wird durch die Anbringung von zeitgemäßer Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) noch betont. Dennoch so manche Sanierungsarbeiten – insb. am Gewölbe im Stallbereich sowie am rückwärtigen Fachwerkgiebel – sind noch durchzuführen, um dieses bezaubernde Stück Geschichte für die Nachwelt zu erhalten.

## **Attraktives Grundstück in reizvoller Ortskernlage**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 2.168 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Neben dem historischen Wohnstallhaus gehören ein nicht denkmalgeschützter Stadel, ein Rübenkeller, eine Garage sowie ein zur Gartensauna umgebautes kleines Häuschen zu Ihrem zukünftigen Anwesen.

Dazu macht der ansprechende Garten mit altem Baumbestand den kleinen Bauernhof zum perfekten Zuhause im Grünen.

## **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“).

## Lagebeschreibung

Die zu erwerbende Immobilie wartet im Ortskern des Oberpfälzer Pfarrdorfs Großalfalterbach, nahe Deining, unweit von Neumarkt i. d. Oberpfalz auf Sie. Rund 300 Einwohner sind in dem malerischen kleinen Dorf am Rande des Naturparks Altmühltal daheim. Hier lässt sich das Landleben aufs Beste genießen, ohne auf die Vorzüge der Oberpfälzer Zentren zu verzichten. Der ideale Wohnort auf dem Lande für Sie und Ihre Familie ist gefunden!

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in der näheren Umgebung Ihres neuen Wohnortes. Im nur 5 Minuten entfernten Deining treffen Sie auf Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, einen Supermarkt, eine Metzgerei und eine Apotheke. Auch mehrere Gaststätten erwarten in Deining Ihren Besuch. Ihre Kinder können den Kindergarten, die Kinderkrippe sowie die Grund- und Mittelschule dort besuchen. Weiterführende Schulen stehen diesen im nahe gelegenen Neumarkt i. d. Opf. oder in Parsberg offen. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch mehrere in Deining ansässige Allgemeinmediziner und Zahnärzte gesorgt.

Wer Erholung und Entspannung auf dem Land sucht, ist in Großalfalterbach genau richtig. Ihr neuer Wohnort liegt im Tal der Weißen Laber, einem Nebenfluss der Altmühl. Die Nähe zum Naturpark Altmühltal lädt zum Wandern, Radeln oder Bootwandern ein und lässt Sie alle Vorzüge der beliebten Urlaubsregion erleben. Wer dazu gerne in angenehmer Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen die zahlreichen Vereine in Deining und Neumarkt i. d. Opf. herzlich willkommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Großalfalterbach garantiert. Der Autobahnanschluss zur A3 (Würzburg - Regensburg) ist über die Bundesstraße B8 in ca. 10 Minuten erreichbar. Nur 5 Minuten trennen Sie von Deining (ca. 8 km), etwa eine Viertelstunde von Velburg (ca. 15 km) und in nur 20 Minuten kommen Sie bequem in Neumarkt i. d. Opf. (ca. 17 km) oder Parsberg (ca. 18 km) an. Für den Weg nach Regensburg (ca. 65 km) oder Amberg (ca. 52 km) müssen Sie ca. 45 Minuten einplanen und in nur einer Fahrstunde erreichen Sie Nürnberg (ca. 73 km) oder Ingolstadt (ca. 60 km).



© (E. d. A.) Bildschönes Bauernhaus nahe Neumarkt i. d. Opf.





© (E. d. A.) Stattlicher Satteldachbau mit malerischem Fachwerkgiebel



© (E. d. A.) Gebäuderückseite des historischen Wohnstallhauses



© (E. d. A.) Einladende Bauernstube mit Sitzecke und Herrgottswinkel



© (E. d. A.) Historische Küche



© (E. d. A.) Neugestalteter Wohnraum im EG



© (E. d. A.) Tageslichtbad mit Badewanne und WC



© (E. d. A.) Kleiner Gewölberaum im EG



© (E. d. A.) Als Werkstatt genutzter, ehemaliger Stallbereich



© (E. d. A.) Ansprechender Wohnraum im DG



© (E. d. A.) Badezimmer mit Dusche im DG



© (E. d. A.) Schlafzimmer im DG



© (E. d. A.) Nicht denkmalgeschützte Scheune



© (E. d. A.) Garage auf dem großzügigen Grundstück