



© F. Weig

# Exposé

Ehem.  
Burggütl

92536  
Pfreimd

Kaufpreis:  
90.000 €, VB

Ansprechpartnerin:  
Franziska Weig  
Eigentümerin des Anwesens

Telefon: 0157 - 333 427 78  
E-Mail: [eichinger.franziska@gmail.com](mailto:eichinger.franziska@gmail.com)

## 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.



© (F. Weig) Das ehemalige Burggütl von Pfeimd

## Den Zauber der Geschichte erleben - Im ehemaligen Burggütl von Pfreimd in der Oberpfalz!



© F. Weig

Wohnfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 718 m<sup>2</sup>

Baujahr: 14. Jahrhundert

### **Hinreißendes Altstadtanwesen mit Turm an der ehemaligen Stadtmauer**

Ein besonderer Schatz im Oberpfälzer Wald! Ein bauliches Kleinod in reizvoller Altstadtlage! Ein historisches Anwesen, das Geschichte lebendig macht! All dies trifft auf das ehemalige Burggütl – auch liebevoll „Schlößl“ genannt – von Pfreimd in der Oberpfalz zu. Am Rande des Altstadtensembles der Oberpfälzer Kleinstadt im Landkreis Schwandorf ist es zu finden und hat jede Menge Geschichten zu erzählen. Im Kern dürfte der hakenförmig angeordnete Zweiflügelbau mit rechteckigem Turm bereit im 14. Jahrhundert entstanden sein. Seine baulichen Highlights – wie seine großen Tore, seine mittelalterlichen Bruchsteinmauern, seine Gewölbedecken und sein Turmzimmer – erinnern an die Vergangenheit und schaffen eine unvergleichliche Atmosphäre. Mit dem Einzug von modernem Wohnkomfort ist ein einzigartiges Wohnerlebnis garantiert. Wollen Sie es sein, der dieses schon bald genießen kann?

**Das Baudenkmal**

Ehemaliges Burggütl

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Nicht unterkellert

Stockwerke: 2

Dachboden

Keine Sanitäranlagen

Holzfenster

Holzdielen

Garten

Blick auf den Schleifmühlbach

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Derzeit keine Beheizung

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

provisionsfrei

## Historische Spurensuche

Ihr zukünftiges Anwesen kann auf eine spannende Geschichte zurückblicken, die bereits lange vor dem Dreißigjährigen Krieg begann.

Das Burggütl dürfte ursprünglich als landwirtschaftliches Anwesen zur Versorgung des Pfreimder Landgrafenschlosses erbaut worden sein. Anfangs wohl als Blockbau errichtet, wurde das Anwesen im 14. Jahrhundert in die neu entstandene Stadtmauer integriert und teilweise versteinert. Reste der ehemaligen Stadtbefestigung sind bis heute in den Erdgeschossmauern des Hauses zu finden.

Trotz seiner geschützten Lage an der Südwestecke der Stadtbefestigung konnte das Burggütl den Angriffen des Dreißigjährigen Krieges nicht standhalten. Nach Kriegsende wurde es in Massivbauweise aus den Mauerresten der Stadtmauer neu errichtet, wobei an der Gebäuderückseite ein rechteckiger Turm entstand. Genutzt wurde das in Privatbesitz befindliche Gebäude fortan als repräsentatives Wohnhaus. Erst nachdem es in Besitz der Stadt gelangt war, diente es über Jahrzehnte als Schulhaus der Stadt.

Im Juli 1800 fiel das Anwesen dem großen Stadtbrand zum Opfer und wurde im Anschluss neu errichtet. Hierbei wurde das Mauerwerk der Brandruinen in den Wieder- und Neuaufbau miteinbezogen und die Dächer an Ostflügel und Turm erneuert.

Fortan wurde das Anwesen wieder landwirtschaftlich genutzt. Neben dem Wohnteil fanden ein Stall, eine Wagenremise und ein Getreidelager in den historischen Räumlichkeiten Platz. Aus dieser Zeit dürfte auch das Preußische Kappengewölbe stammen, das bis heute im Wohn- und Stallbereich des Ostflügels zu finden ist.

Jedoch auch diese Nutzung fand ein Ende, so dass das Anwesen in den letzten Jahrzehnten leer stand und nun einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

## **Attraktiver Altstadtbau mit mittelalterlichen Wurzeln**

Das Burggütl – auch „Schlößl“ von Pfreimd genannt – lässt Sie wie kaum ein anderes Gebäude in die Geschichte des Oberpfälzer Städtchens eintauchen. Der zweigeschossige, teils verputzte Bau aus Bruchsteinmauerwerk dürfte in seiner heutigen Form nach Ende des Dreißigjährigen Kriegs entstanden sein. Über hakenförmigem Grundriss wurde ein eindrucksvolles Bauwerk mit stattlichem Walmdachflügel (zur Linken), angrenzendem Satteldachflügel mit rundbogiger Arkadenöffnung (zur Rechten) sowie mittig angebrachtem, rechteckigen Turm an der Gebäuderückseite geschaffen.

Zugänglich ist Ihr zukünftiges Zuhause von der Hofseite. Zur Rechten führt Sie die historische Eingangstür in den großen, rechteckig angelegten Flurbereich. Von dort gelangen Sie geradeaus direkt ins Turmzimmer. Weiter führt Sie der Weg zu drei Zimmern, die früher als Stall genutzt wurden und durch ihr Preußisches Kappengewölbe im Deckenbereich begeistern. Kleinere Nebenräume schließen sich diesen an, welche ebenfalls von außen zugänglich sind.

Zur Linken des Flurbereichs liegt die ehemalige Tenne, welche zusätzlich durch das große Scheunentor erschlossen wird. Auf diese folgen drei Räume unterschiedlicher Größe, die historisches Tonnengewölbe aufweisen.

Über eine historische Treppe im hinteren Bereich des Flurs gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort ist bislang allein der rechte Gebäudeflügel ausgebaut und verfügt über drei Zimmer. Der linke Flügel, der vormals zu Lagerzwecken diente, ist oberhalb der Tenne teils offen und bietet eine große Freifläche, die zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden kann.

Das anschließende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet zusätzliche Abstellflächen.

## **Per Sanierung zum historischen Traumhaus mit modernstem Wohnkomfort**

Erwecken Sie das alte Burggütl aus seinem Dornröschenschlaf! Schenken Sie ihm mit einer denkmalgerechten Sanierung ein neues Leben! Ihr Engagement und Ihre Kreativität sind gefragt, um sich ein unverwechselbares Zuhause zu schaffen, dessen einzigartige historische Ausstrahlung durch den Einzug von modernstem Wohnkomfort erst richtig zur Geltung kommt.

Im Rahmen der zukünftigen Instandsetzung sollte der ursprüngliche Grundriss des Anwesens respektiert werden und noch vorhandene historische Ausstattung – wie der historische Fenster- und Türbestand, Treppen und Böden sowie Gewölbedecken – weiter erhalten bleiben. Aufgrund des langen Gebäudeleerstands sowie unterbliebenem Bauunterhalts sind Sanierungsmaßnahmen an Wänden, Decken und Gewölbe durchzuführen. Zudem ist eine Instandsetzung des Daches sowie eine Erneuerung des Dachstuhls des Ostflügels geboten, zumal dieser derzeit durch eine Notdacheindeckung gesichert ist. Alle Voruntersuchungen (Statisches Gutachten, Bauforschung, Aufmaß und Nutzungskonzept) sind bereits abgeschlossen.

Nach aktuellen Plänen besteht die Möglichkeit, das Anwesen in zwei Wohneinheiten zu teilen. So kann auf Wunsch eine Hauptwohnung (zur Linken) auf zwei Ebenen mit ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Diese führt vom Eingangsbereich direkt ins Turmzimmer, bevor es weiter in einen großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereich geht. Auf diesen könnten Speisekammer, Badezimmer und Abstellraum folgen. Über eine neuangebrachte Treppe gelangen Sie weiter ins Obergeschoss. Hier kann eine Galerie entstehen, auf der zukünftig ein Badezimmer Platz findet. Im weiteren, bislang nicht ausgebauten Obergeschoss kann ein geräumiger Wohnraum entstehen, der keine Wohnwünsche offenlässt.

Dazu bietet der gegenüberliegende Gebäudeflügel Platz für eine sog. Austragswohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wohnzimmer, Wohn- und Essbereich sowie ein Heizungsraum sind im Erdgeschoss geplant. Zusätzliche Wohnräume stehen im Obergeschoss zur Verfügung, welches über eine separate Treppe erreicht werden kann.

Wie immer Ihre Pläne für das alte Burggütl aussehen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

Für alle Maßnahmen, die zur Erhaltung des Baudenkmals beitragen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen und ggf. erhebliche Fördermittel insb. im Rahmen des E-Fonds hoffen.

## **Attraktives Grundstück am Rande der Altstadt**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 718 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Neben dem historischen Gebäude gehört ein ansprechender Garten zu Ihrem Anwesen.

An das Grundstück grenzt der Schleifmühlbach und unterstreicht die besondere Atmosphäre des Anwesens.

## **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.



## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause wartet am Rande der Altstadt von Pfreimd im Landkreis Schwandorf auf Sie. Rund 5.300 Einwohner leben in dem reizenden Städtchen im Naturpark Oberpfälzer Wald. Ihre mittelalterliche Altstadt mit ihrem Marktplatz, der barocken Schmutzerkirche und dem ehemaligen Schloss zeichnen das kleine Städtchen an der Mündung der Pfreimd in die Naab aus. Ihre ausgezeichnete Infrastruktur sowie die gute Erreichbarkeit der Oberpfälzer Zentren wie auch der Metropolregion Nürnberg machen sie zum beliebten Wohnort in der Mitte Bayerns.

In Pfreimd finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht. Ihr neuer Wohnort bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Mode- und Schuhgeschäft, Schreibwarenladen etc.) sowie ein ansprechendes Gastronomieangebot. Ihre Kinder können die örtlichen Kindergärten sowie die Grund- und Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen finden Sie im nahegelegenen Nabburg oder Schwandorf. Durch ein Hausarztzentrum, mehrere Zahnärzte und eine Kleintierpraxis ist für eine gute ärztliche Versorgung in der Stadt gesorgt.

Auch die Freizeitmöglichkeiten Ihrer neuen Heimatstadt können sich sehen lassen. Wer Erholung und Entspannung in der hügeligen Waldlandschaft der Oberpfälzer Waldes sucht, für den ist Pfreimd genau der richtige Wohnort. Von hier können Sie das Pfreimdtal bei einer Wanderung auf den Rad- und Wanderwegen rund um die Stadt erkunden. Dazu können Sie beim Angeln oder Bootwandern auf der Naab feststellen, wieso dieser Fluss zu den schönsten in ganz Deutschland zählt. Wer dazu gerne sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, dem stehen eine Musikschule, ein Jugendheim, ein Volleyballfeld, ein Freibad in 2 km Entfernung sowie diverse Vereine offen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Pfreimd liegt verkehrsgünstig am Autobahnkreuz Oberpfälzer Wald (A93 und A6). Nur 5 Minuten trennen Sie von Nabburg (ca. 5 km) und bereits in einer Viertelstunde erreichen Sie Schwandorf (ca. 25 km). In etwa einer halben Fahrstunde kommen Sie in den Städten Amberg (37 km), Weiden (ca. 31 km) und Sulzbach - Rosenberg (ca. 41 km) an. Selbst für die Fahrt nach Regensburg (ca. 62 km) brauchen Sie nur etwa 35 Minuten und auch für den Weg nach Nürnberg (ca. 104 km) müssen nur knapp eine Stunde einplanen.

Zudem ist Pfreimd gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Der Bahnhof Pfreimd ist an die Oberpfalzbahn (Bahnstrecke: Regensburg - Weiden) angebunden, die Sie im Stundentakt Richtung Norden und Süden bringt.



© (F. Weig) Das Burggütl von Pfreimd



© (F. Weig) Stattliche Zweiflügelanlage mit angrenzendem Turm



© (F. Weig) Zugang zum Burggütl von der Nordseite



© (F. Weig) Ansprechendes Anwesen mit Turm und Garten



© (F. Weig) Ehemals landwirtschaftliches Gebäude in Bachnähe



© (F. Weig) Großzügiger Eingangsbereich



© (F. Weig) Stimmungsvolles Turmzimmer



© (F. Weig) Nebenraum mit Tonnengewölbe im linken Gebäudeflügel



© (F. Weig) Flurbereich und Treppenaufgang im OG



© (F. Weig) Galerie und ausbaubarer Wohnraum im OG