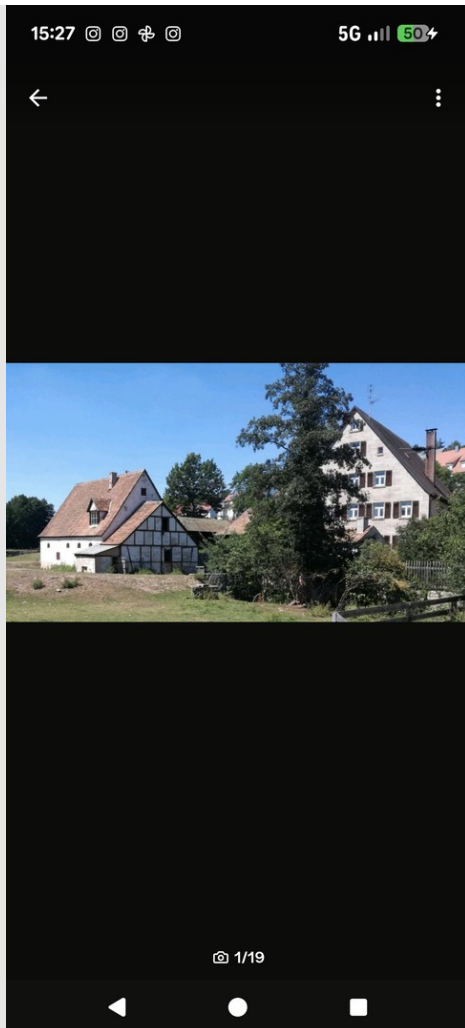


Exposé

Einfamilienhaus in Wilhermsdorf

Haus - Mühle - Bauernhaus - einzigartig Wohnen in ländlicher Idylle



Objekt-Nr. OM-441721

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Doris Wagner-Levin

91452 Wilhermsdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1430	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.000,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	180,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	200,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung

Einzigartiges Wohnen in ländlicher Idylle und dennoch hervorragender Infrastruktur. Das charmante Anwesen der Dorfmühle in Wilhermsdorf bietet eine perfekte Kombination von modernem Wohnkomfort und historischem Flair. Das Hauptgebäude vereint auf ca. 180 qm Wohnfläche liebevoll renovierten Wohnbereich mit sehr viel weiterem Ausbaupotenzial für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume. Das über 4000 qm große Grundstück mit Scheune, Stall und weiteren Nebengebäuden macht das Anwesen zum idealen Objekt für Familien, Tierhaltung, generationenübergreifendes Wohnen, Gastronomie oder Menschen mit dem Sinn für die besondere Atmosphäre dieses historischen Ambientes. Die Ursprünge des Anwesens, einer historischen Wassermühle, liegen im 15. Jahrhundert. Die Mühle wurde im Laufe der Jahrhunderte immer wieder Um- und ausgebaut.

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss wurden ein 6,5 Zimmer, ein Badezimmer, eine Küche und eine geräumige Diele seit 2011 liebevoll renoviert und sind sofort bewohnbar.

Zwei weitere Obergeschosse , sowie ein großer Mühlenraum und ein Stallgebäude bergen weiteres Ausbaupotential z.B. für Gastronomie, Hotellerie, Bed and Breakfast u.Ä.. - sind jedoch nicht ausgebaut

Das Grundstück umfasst über 4000 qm und wird hauptsächlich von einem Bach mit altem Baumbestand und einer Wiese um grenzt. Es befindet sich am westlichen Ortsrand der Marktgemeinde Wilhermsdorf und macht durch seine idyllische Umgebung den Eindruck der Alleinlage - jedoch ist alles Wichtige fußläufig erreichbar.

Die Dorfmühle unterliegt - wie alle Mühlen - dem Denkmalschutz

Es bestehen die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach dem Denkmalschutzgesetz

Ausstattung Wohnbereich:

6,5 Zimmer

Diele Terrazzo-Boden

Wohnzimmer, Küche und Bad Lehmputz Decken mit freigelegten Deckenbalken

Wohnzimmer Parkett, Schwedenofen

Küche: Gasherd mit Elektro-Backofen

Neue Einbauküche mit Bosch Elektrogeräten und zusätzlichem Backofen

handgemachte italienische Terrakotta Fliesen

Bad: 2023 renoviert, Sanitäreinrichtung von Villeroy Boch, sehr große Dusche

Heizungsraum:

Gasbrennwertheizung von 2011, regelmäßig gewartet, Spüle, Anschluss für Waschmaschine

Obergeschoss:

Zimmer teilweise mit Parkett, Dielenboden oder Laminat

große Diele mit großteils abgeschliffenen historischen Holzdielen

Im Obergeschoss sind Anschlüsse für eine zweite Küche und ein zusätzlicher Raum (nicht renoviert) mit einer Toilette und den Anschlüssen für ein zweites Badezimmer vorhanden

Es besteht DSL - Anschluss

Elektrik im Wohnbereich 2011 erneuert

Trinkwasserverrohrung 2025 erneuert

Außenbereich:

Eigener Brunnen

Umzäunter Nutzgarten

Ehemaliges Waschhaus mit Anschluss für Wasser, Abwasser, Strom

Zwei aneinander gebaute Scheunen

Die hintere Scheune ist baufällig - Abrissgenehmigung für die hintere Scheune liegt vor
Stallgebäude mit Gewölbedecke

Sägewerk

Gebäude mit Werkstatt, Garage und Holzlager

Strom vorhanden

Starkstromanschluss im Haupthaus vorhanden - momentan aber stillgelegt

Blockhaus für Hühnerstall o.Ä

Zwetschgen, wilde Mirabellen, Quitte, Walnuss, Aprikose und Beerensträucher

Ausstattung

Der noch bestehende Mühlenbach ist eher ein sehr langsam fließendes bis stehendes Gewässer. Der frühere Mühlbach wurde bereits in den 60er Jahren verlegt.

Das Wasserrad ist nicht mehr vorhanden.

Energiegewinnung ist nicht möglich.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Lage:

Wilhermsdorf mit seinen 5000 Einwohnern liegt im Westen von

Mittelfranken und gehört zum Einzugsbereich der Metropolregion Nürnberg / Fürth /

Erlangen.

Zwei Bahnhöfe bieten einen guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Über die

nahe Südwesttangente gelangt man mit dem Auto in 20 Minuten nach Fürth und Nürnberg – auch Erlangen ist verkehrsgünstig erreichbar. So ist Wilhermsdorf als

Wohnort auch für Pendler attraktiv.

Wilhermsdorf bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs:

Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind

fußläufig erreichbar.

Im Ort befinden sich eine Grundschule, eine Mittelschule und Kindergärten.

Ein Gymnasium und eine Realschule im Nachbarort Langenzenn sind mit Bus oder Bahn zu erreichen.

Ein Hallenbad und ein Fitness-Center bieten Möglichkeit zu Sport und Entspannung.
Die lebendige Gemeinde mit einem reichen Vereinsleben bietet vielfältige
Freizeitmöglichkeiten. Die Mischung aus Dorfleben und moderner
Infrastruktur macht sie zu einem idealen Wohnort mit hoher Lebensqualität.

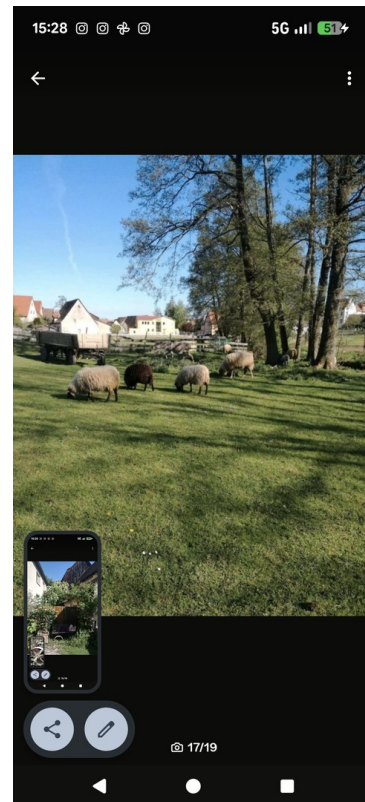
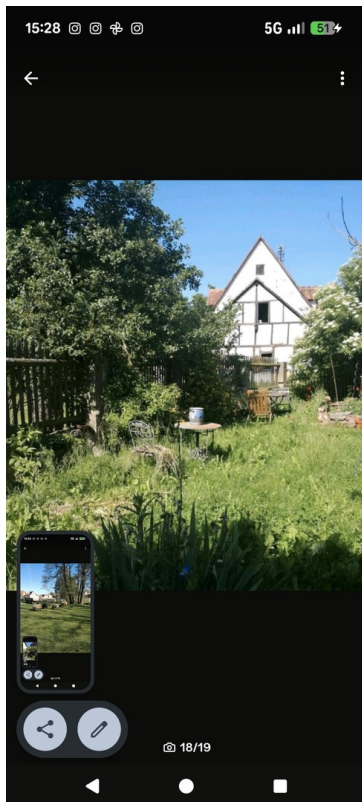
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,
Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Mühlenerlebnis Zenngrund

DORFMÜHLE

Mahl-, Schneid- und Säge-Mühle



www.zenngrund-allianz.bayern

1438

1438 wird in einem böhmischen Lehenbrief des Königs Abrecht für Peter von Wilhermsdorf u.a. auch die Dorfmühle und das Fischwasser, der Müllgraben, genannt.

1575

Die Dorfmühle gehörte einem böhmischen Lehen. Das umfangreiche Wasserrecht war gesichert durch Eintrag im „Saal- und Lagerbuch über Wilhermsdorf de Anno 1575“.

1709

Der Dorfmüller Stephan Rudenstein lieferte Gerste im Wert von 28 fl an das herrschaftliche Brauhaus in Wilhermsdorf.

1742

Der Müller Friedrich Rüttensteiner besaß eine Mahl- und eine Schneidmühle. Er wurde nicht nur als Zünftiger Handwerker und Ehrsam Meister der Müller in Wilhermsdorf aufgelistet, sondern auch als Mitglied in dem 12-köpfigen Rat bei Gericht genannt.

1854

Wilhelm Eckstein erwarb nach Ableben seines Bruders das Anwesen. 1860 endete ein Vergleich mit einer Eichpfahlsatzung an der Mühle. Eichpfahlsatzung = ein im Mühlbach eingeschlagener Pfahl, mit dem sich die genehmigte Stauhöhe des Mühlwassers im Mühlweiher kontrollieren ließ.

1938

Es wurden die letzten überschlägigen Wasserräder durch eine



ca. 1912



Die Dorfmühle und Sägehalle von Weinstor

1657

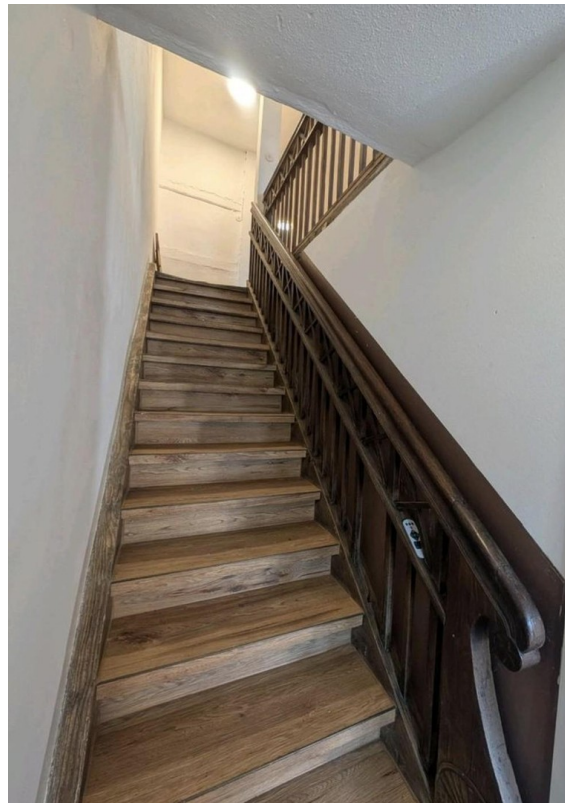
verstarben sowohl das Müllersöhnlein Stephan Betzinger (4,5 Jahre) als auch der Müllermeister selbst an den Folgen eines Wolfbisses. Das Unglück geschah vor der Haustür der Dorfmühle an einem Sonntag während der Predigt.



Franco-Sprachkline, Maschinenfabrik J.M. Voith, Heidenheim, 1886 (Deutsches Museum München)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



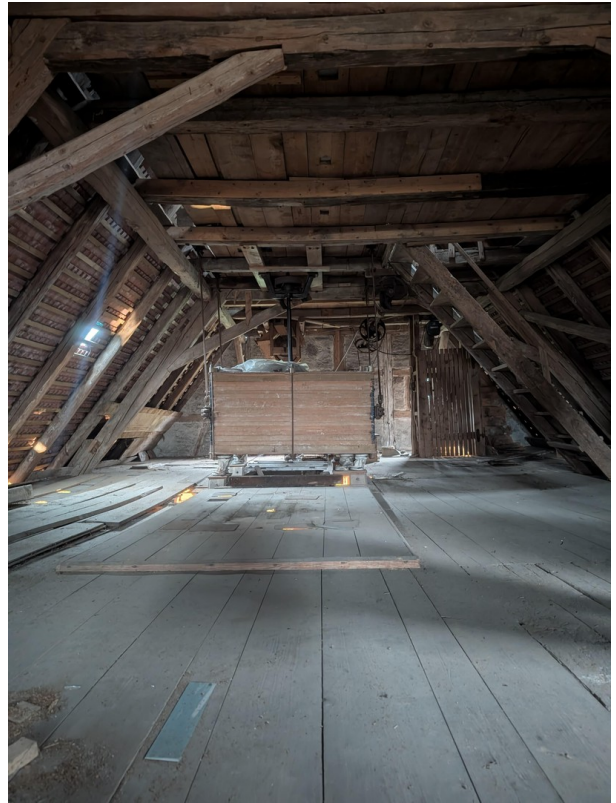
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



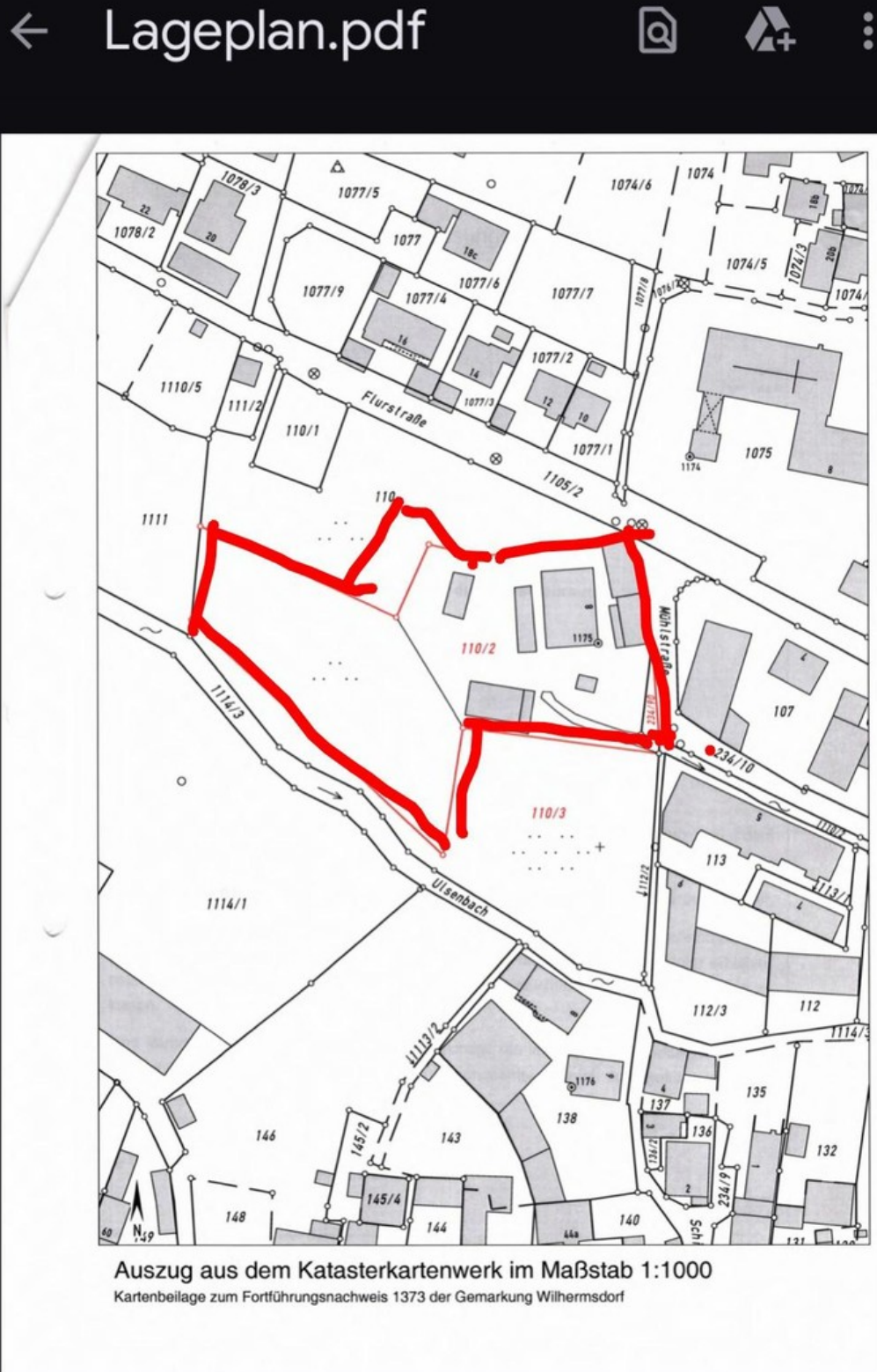
Exposé - Galerie



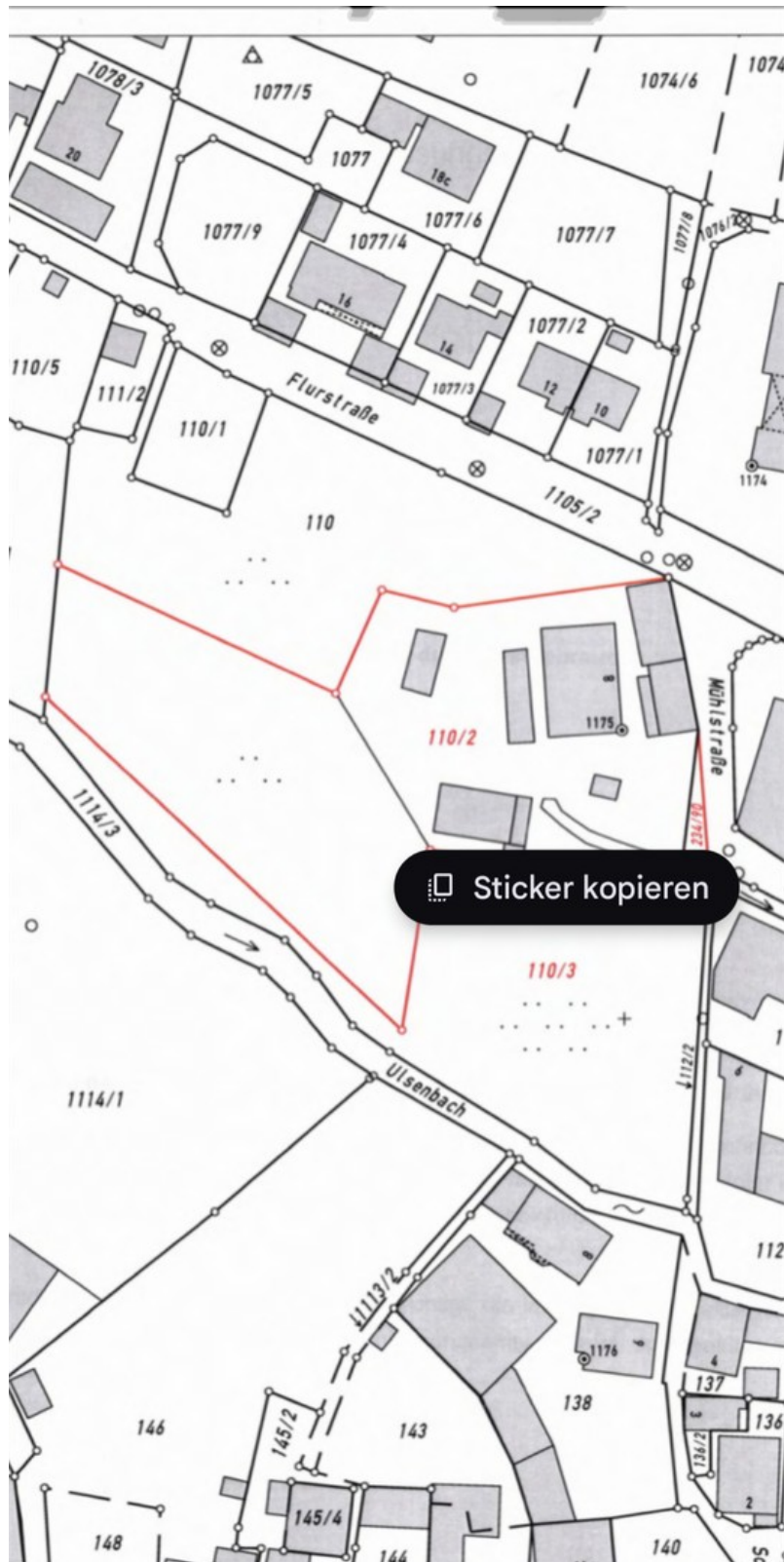
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



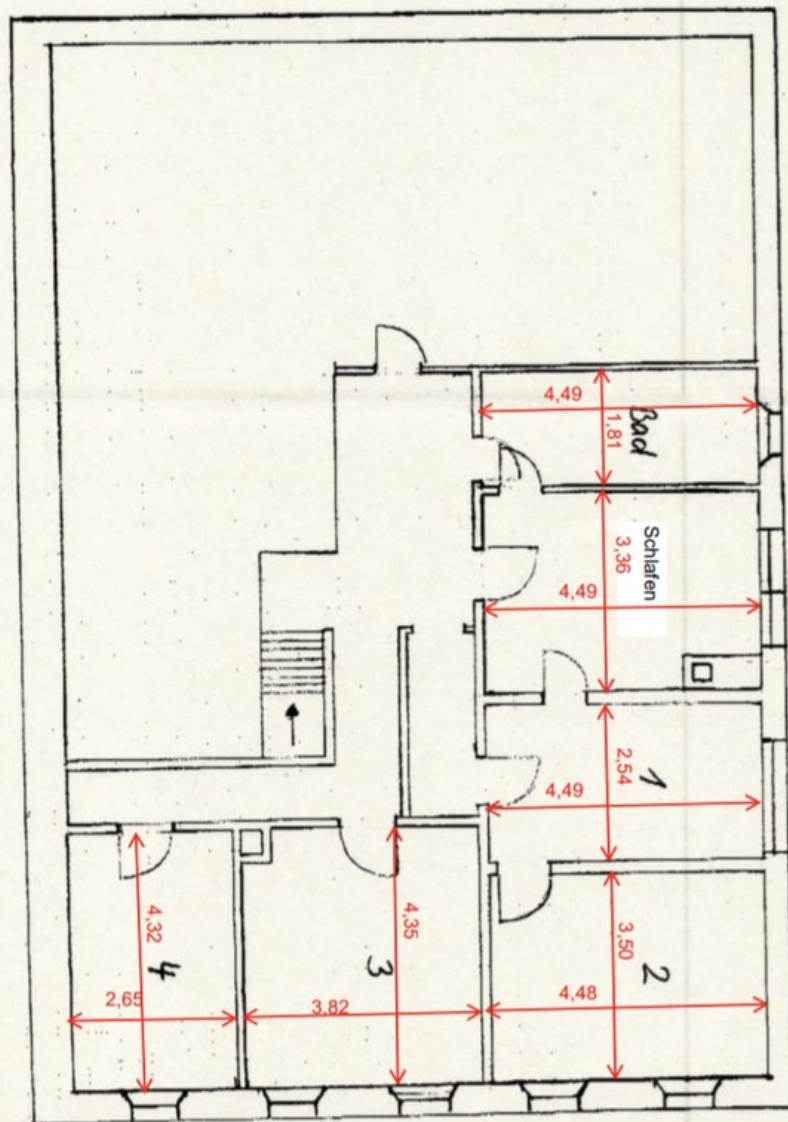
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

24.11.2010

Anwesen : Levin Mühlstr.8 91452 Wilhermsdorf
1. OG 1:100

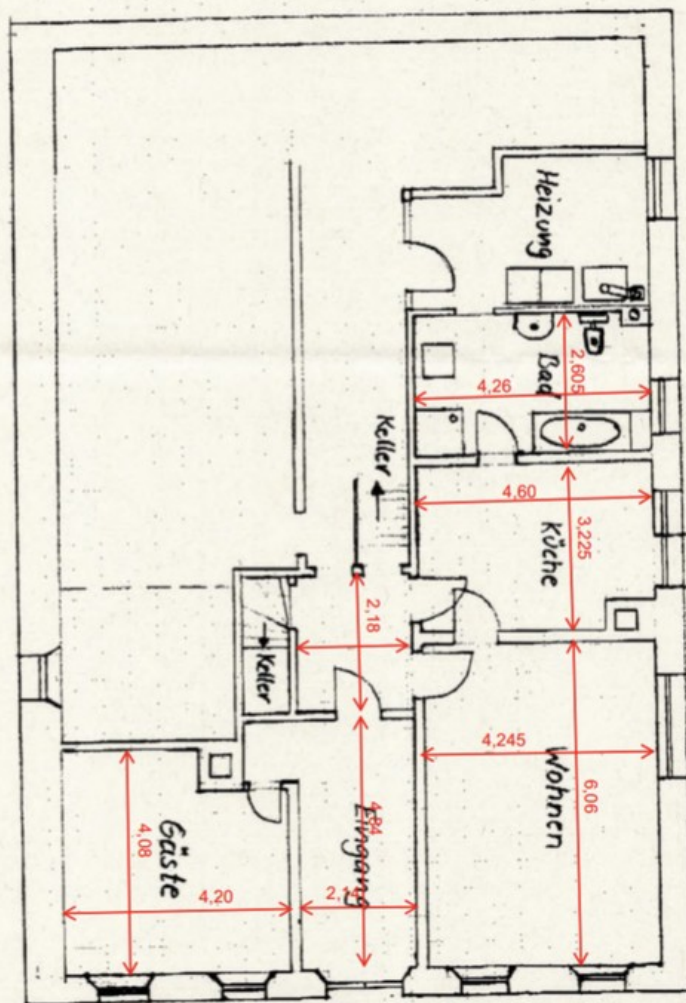


Exposé - Grundrisse

VIESMANN

24.11.2010

Anwesen: Levin Mühlstr. 8 91452 Wilhermsdorf
EG 1:100

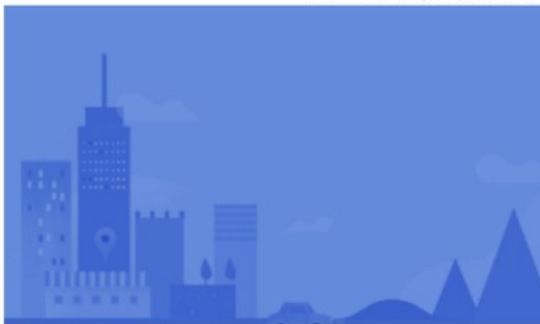


Exposé - Grundrisse

Google Maps Mülhstraße 8



Bilder © 2020 Google, Bilder © 2020 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (©2009) 201



Zuhause

Mülhstraße 8
91452 Wilhermsdorf



Routen-
planer



Speichern



In der Nähe



An mein
Smartphone
senden



Teilen

Heute besucht

FPM8+92 Wilhermsdorf