

Historisches Mühlenjuwel am Bachlauf



93179 Brennberg

Objekt-Nr.: 2301-06540

Herr Alexander Griebel

RE/MAX in Regensburg

Prüfeninger Schloßstraße 2
93051 Regensburg

Tel.: 0941 / 30770 - 230

Fax: 0941 / 30770 17

Homepage: remax-regensburg.de

Email: alexander.griebel@remax.de

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	93179
Land	Deutschland
Ort	Brennberg
Etage	4
Wohnfläche	580 m ²
Nutzfläche	1.124 m ²
Anzahl Zimmer	20
Grundstücksgröße	9.593 m ²
Anzahl Badezimmer	3
Kaufpreis	649.000 €
Käufer-Courtage	Provision aus dem Kaufpreis: 3,57 %
Stellplatzanzahl	6
Heizungsart	Ofenheizung
Stellplatzart	Carport
Etagenzahl	4
Baujahr	1920
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	24.07.2035
Endenergiebedarf	196,3 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F
wesentlicher Energieträger	Holz

Objektbeschreibung

Es klappert die Mühle am rauschenden Bach!

Dieses außergewöhnliche Anwesen – die historische Fahnmühle – befindet sich in idyllischer und ruhiger Lage am malerischen Höllbach in der Gemeinde Brennborg. Es ist umgeben von nur zwei Nachbargrundstücken, wobei eines direkt angrenzt und ein weiteres gegenüber liegt. Die Lage bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre und Naturverbundenheit.

Die Fahnmühle blickt auf eine rund 100-jährige Geschichte zurück und war einst eine weithin bekannte Getreidemühle mit angeschlossener Gastwirtschaft. Der gewerbliche Betrieb wurde in den 1980er Jahren eingestellt. Seither wird das Anwesen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und hat so seinen besonderen, historischen Charme bewahrt.

Das imposante Mehrfamilienhaus erstreckt sich über ca. 580 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Etagen, und bietet ausreichend Platz für mehrere Wohneinheiten. Die historische Bausubstanz mit bis zu ca. 1 Meter starken Wänden im Erdgeschoss verleiht dem Gebäude nicht nur beeindruckende Stabilität, sondern auch eine unverwechselbare Ausstrahlung. Viele originale Details wurden liebevoll erhalten, notwendige Modernisierungen fachgerecht umgesetzt, sodass heute zeitgemäßer Wohnkomfort gegeben ist.

Aktuell wird das Wohngebäude mittels Ofenheizung beheizt. Diese sorgt für eine behagliche Wärme und unterstreicht zugleich den ursprünglichen, gemütlichen Charakter des Hauses.

Besonders interessant für Kapitalanleger:

Das Wohnhaus verfügt über ein separates Treppenhaus, wodurch sich die einzelnen Etagen klar voneinander abtrennen lassen. Jede Etage ist zudem mit einem eigenen Stromzähler ausgestattet. Damit bietet das Anwesen ideale Voraussetzungen, um mehrere eigenständige Wohneinheiten zu schaffen und diese separat zu vermieten – eine hervorragende Möglichkeit für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Darüber hinaus zeichnet sich das Anwesen durch ein beeindruckendes Ensemble an Nebengebäuden aus, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Auf dem Grundstück befinden sich:

- eine große Scheune mit ca. 374 m² Nutzfläche,
- eine kleinere Scheune mit ca. 130 m²,
- eine Werkstatt (ca. 20 m²),
- ein großzügiger Mülhentrakt mit ca. 580 m² Nutzfläche,
- ein traditioneller Holzbackofen,
- eine Garage (ca. 20 m²) sowie
- ein Carport.

Ob für Lager, handwerkliche Projekte, Tierhaltung oder den Umbau zu weiteren Wohn- oder Gästebereichen – hier stehen viele Optionen offen.

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt ca. 9.593 m² und gliedert sich wie folgt:

ca. 1.087 m² Gebäude- und Freiflächen (Wohnhaus, Zufahrt etc.),
ca. 2.165 m² gemischte Nutzflächen (Scheunen, Werkstatt, Carport etc.),
ca. 1.188 m² Waldfläche 1,
ca. 2.228 m² Waldfläche 2,
ca. 2.925 m² Waldfläche 3.

Die weitläufigen Waldflächen unterstreichen den besonderen Charakter des Anwesens und laden zur naturnahen Nutzung und Erholung ein.

Bj 1920, EA-B, Heizung Holz, 196,3 kWh/(m²a), EEK F

Ausstattung

*Heizung: Beheizung sämtlicher Räume durch Schwedenöfen; im Erdgeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss sind jeweils leistungsfähige Kachelspeicheröfen installiert. Die Ofenheizung sorgt für behagliche Wärme und unterstreicht den traditionellen Charakter des Hauses.

*Bäder: Die Bäder wurden vor ca. 20 Jahren modernisiert und verfügen über Dusche, Badewanne sowie teilweise Doppelwaschtische.

*Fassade: Die Fassade wurde vor ca. 20 Jahren erneuert und befindet sich in gutem Zustand.

*Abwasser: Eigene, biologische Kläranlage auf dem Grundstück vorhanden.

*Internet: Anbindung an einen Breitbandanschluss ist gegeben.

*Erschließung: Separates Treppenhaus zur unabhängigen Erschließung der einzelnen Etagen; jede Etage verfügt über einen eigenen Stromzähler – ideal für separate Wohneinheiten.

*Nebengebäude: Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch große Scheune, kleine Scheune, Mühlentrakt, Werkstatt, Garage und Carport.

*Traditionelle Ausstattung: Traditioneller Holzbackofen auf dem Grundstück; viele erhaltene originale Bauelemente bewahren den historischen Charme.

*Bausubstanz: Massive Außenwände im Erdgeschoss mit einer Stärke von bis zu ca. 1 Meter sorgen für besondere Stabilität.

*Grundstück: Großzügiges Grundstück mit gemischten Nutzflächen und Waldflächen.

*Zugänge: Separate Zugänge ermöglichen die Abtrennung der Wohneinheiten.

Lage

Die Fahnmühle befindet sich in der Gemeinde Brennborg (PLZ 93179) im Landkreis Regensburg, im Herzen der Oberpfalz. Das Anwesen liegt ca. 2 km außerhalb des Ortszentrums in ruhiger, naturnaher Lage, jedoch mit Nachbarschaftsanschluss. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grüne, unverbauete Landschaft und eine gute Anbindung an das regionale Versorgungsnetz aus.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet „Hölle“, einem landschaftlich einzigartigen Naturraum mit alten Bachläufen, Felsformationen und dichten Wäldern. Direkt ab der Haustür führen zahlreiche Wander- und Radwege durch dieses geschützte Gebiet – ideal für Naturliebhaber, Familien mit Kindern, Ruhesuchende und Outdoor-Enthusiasten.

Im Ort Brennborg selbst stehen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, medizinische Versorgung und Gastronomie. Die historische UNESCO-Welterbestadt Regensburg ist in ca. 30–40 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet ein breites Angebot an Kultur, Bildung und Wirtschaft.

Die Lage bietet damit eine seltene Kombination aus Natur, Ruhe und Erreichbarkeit, die sowohl für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen, familienfreundliches Leben als auch für kreative und gewerbliche Konzepte höchst attraktiv ist. Ob als Rückzugsort mit Potenzial zur Ferienvermietung, als Wohnprojekt für mehrere Parteien oder als Arbeits- und Lebensraum für kreative Köpfe – hier sind viele Nutzungsideen realisierbar.

Sonstige Angaben

Für Fragen sowie für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen unter der Tel.-Nr.: 0941/30770-230 (Hr. Griebel) gerne zur Verfügung.

Immobilienmakler
Alexander Griebel
Prüfening Schloßstr. 2, 93051 Regensburg
Tel.: 0941 / 30770 - 230
Fax: 0941 / 30770 - 17
Email: alexander.griebel@remax.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE370250590

Genehmigung nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO

Zuständige Erlaubnis- & Aufsichtsstelle ab 01.01.2020: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München



DG



DG



DG



DG



DG



DG



DG



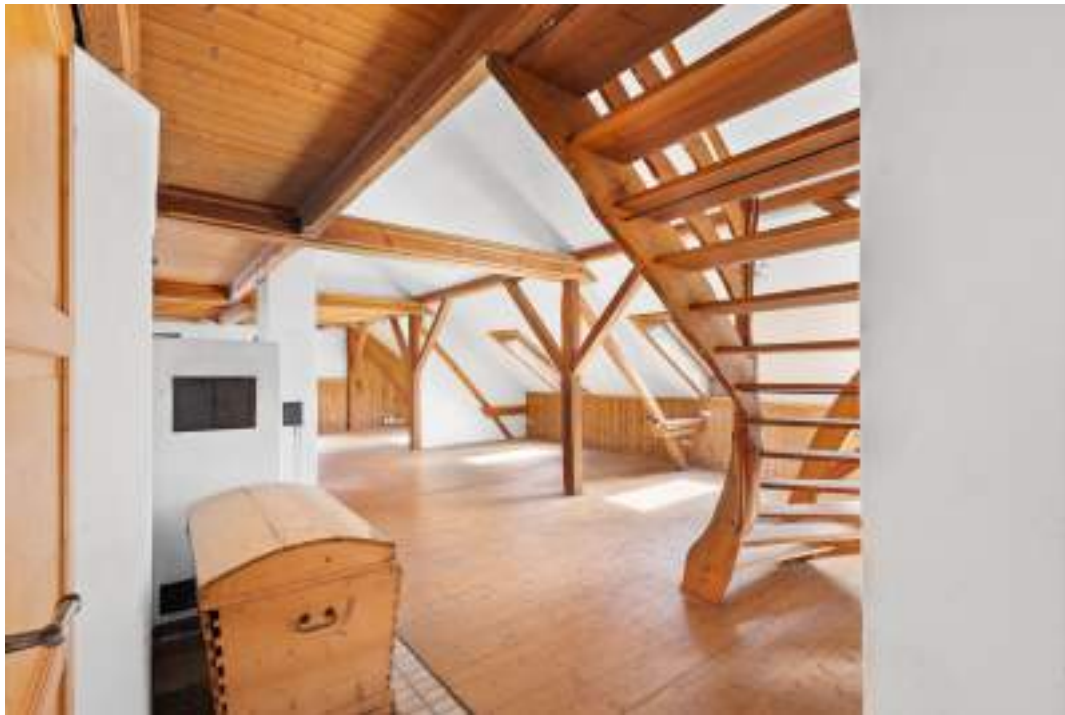
DG



DG



DG



DG



3.OG



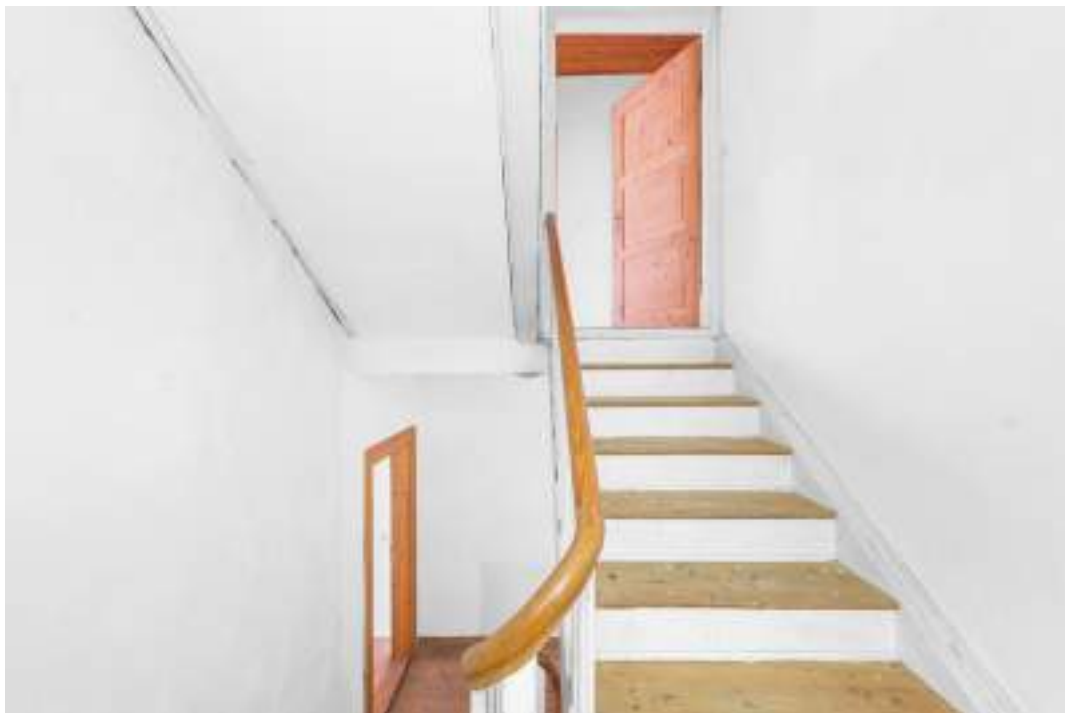
3.OG



3.OG



3.OG



Treppenhaus



2.OG



2.OG



Treppenhaus



1.OG



1.OG



1.OG



1.OG



1.OG



1.OG



1.OG



1.OG



Treppenhaus



EG



EG



EG



EG



EG



EG



EG



Eingangsbereich



Wohnhaus



Wohnhaus



Mühlentrakt



Mühlentrakt



Mühlentrakt



Mühlentrakt



Mühlentrakt



Mühlentrakt



Mühlentrakt



Mühlentrakt



Stellplatz



Stellplatz



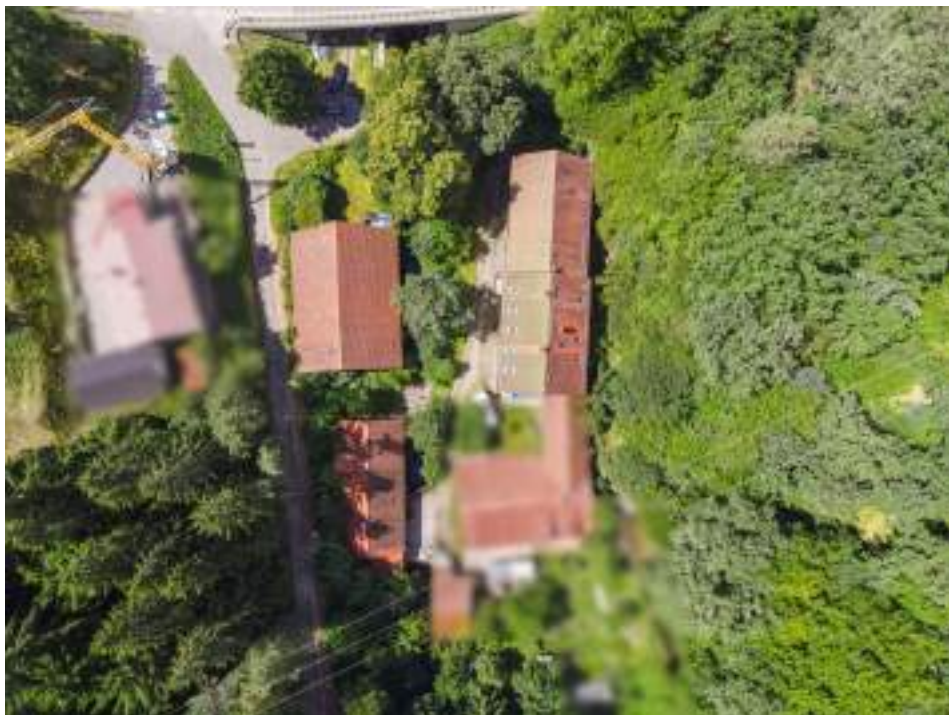
Nebengebäude



Nebengebäude



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



3. Obergeschoss



Dachgeschoss