



## 92360 Mühlhausen

HEGERICH: Historisches Anwesen mit außergewöhnlichem Charakter und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit



**919.000 €**

Kaufpreis

**410 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1263 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Marcel Weber  
Tel.: +49 89 23069620  
[mw@hegerich-immobilien.de](mailto:mw@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	410 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	520 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.263 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	2
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	919.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1666
Primär-Energieträger	Holzpellets
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1666
letzte Modernisierung	2016
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Stein	✓
Laminat	✓
Terracotta	✓

### Befuerung

Pellet	✓
--------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

### Highlights des Haupthauses

- Umfangreiche Kernsanierung 2013–2017
- Ökologische Bauweise mit Lehmputz und Hanfdämmung
- Fußbodenheizung in vielen Bereichen
- Historische Details liebevoll restauriert
- Hochwertige Solnhofener Natursteinböden
- Maßgefertigte Türen mit traditionellen Kastenschlössern
- Großzügige Wohnküche mit historischem Gebälk
- Kaminzimmer mit Grundofen und Gartenzugang
- Zwei stilvolle Badezimmer
- Gewölbekeller aus vermutlich dem 17. Jahrhundert
- Offene Galerie mit beeindruckender Raumwirkung

### Ausstattung Nebengebäude

- Sehr gute Akustik
- Große Raumhöhe von über 5 Metern
- Hochwertige Dämmung mit Povatex und Hanf
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Pelletsheizung und Technikräume integriert

### Technische Ausstattung



- Pelletsheizung (Fröling P4)
- 12-Tonnen-Pelletsbunker
- Fernwärmeversorgung vom Nebengebäude
- Solaranlage mit ca. 900 Wp
- Pufferspeicher mit 1.000 Litern
- Eigener Brunnen mit Trinkwasserqualität
- Anschluss an die Kanalisation
- Glasfaseranschluss im Ausbau
- Aktuell ca. 50 MBit Internet



## Beschreibung

Inmitten der ursprünglichen Kulturlandschaft des Oberpfälzer „Landl“, umgeben von weiten Feldern, sanften Hügeln und historischen Zeugenbergen, liegt das außergewöhnliche Anwesen „Rocksdorf 18“. Die Geschichte des Ortes reicht bis in die Jungsteinzeit zurück, das Gebäude selbst stammt vermutlich aus dem Jahr 1666 und zählt zu den ältesten Häusern des Dorfes – direkt neben der Kirche aus dem 12. Jahrhundert.

Über Jahrhunderte hinweg diente das Anwesen als klassischer Bauernhof und war fester Bestandteil der regionalen Geschichte. Mit großer Sorgfalt, handwerklicher Präzision und einem außergewöhnlichen Gespür für historische Architektur wurde das Gebäude zwischen 2013 und 2017 umfassend restauriert und technisch modernisiert. Dabei stand nicht die Schaffung eines beliebigen „Altbau-Looks“ im Vordergrund, sondern der respektvolle Erhalt der originalen Bausubstanz und der historischen Atmosphäre.

Heute präsentiert sich „Rocksdorf 18“ als einzigartiges Ensemble aus historischem Wohnhaus, vielseitig nutzbarem Nebengebäude und großzügigem Grundstück mit altem Baumbestand. Auf rund 520 m<sup>2</sup> Nutzfläche vereinen sich traditionelle Handwerkskunst, ökologische Bauweise und moderne Wohnqualität auf beeindruckende Weise.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Sanierung auf natürliche Materialien und nachhaltige Bauweise gelegt. Lehmputz, Hanfdämmung, geölte Holzelemente sowie handgekantete Solnhofener Natursteinplatten schaffen ein gesundes Raumklima und unterstreichen den authentischen Charakter des Hauses. Historische Balkenkonstruktionen, freigelegte Bruchsteinmauern und maßgefertigte Türen mit traditionellen Kastenschlössern verleihen jedem Raum eine individuelle Ausstrahlung.

Das Anwesen wurde zuletzt als Seminar- und Kreativhaus genutzt und bietet heute zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen und Arbeiten. Ob als großzügiger Familiensitz, Mehrgenerationenhaus, Künstler- oder Seminarhaus, Retreat-Location oder Kombination aus Wohnen und Gewerbe – die besondere Architektur und die flexible Raumstruktur eröffnen vielfältige Nutzungsperspektiven.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage verfügt das Anwesen über eine moderne technische Infrastruktur mit Pelletsheizung, Solarunterstützung, Glasfaserausbau sowie großzügigen Studio- und Arbeitsflächen im Nebengebäude. Dadurch entsteht eine seltene Verbindung aus historischem Ambiente, zeitgemäßem Komfort und kreativer Freiheit.

„Rocksdorf 18“ ist kein gewöhnliches Wohnhaus, sondern ein Ort mit Geschichte, Charakter und Seele – geschaffen für Menschen, die das Besondere suchen.

## Lage

Rocksdorf liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft der Oberpfalz, geprägt von weiten Feldern, Wäldern, kleinen Dörfern und den charakteristischen Zeugenbergen der Region. Die Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und bietet eine außergewöhnliche Ruhe fernab städtischer Hektik. Gleichzeitig sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar.

Die landschaftlich abwechslungsreiche Region lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Wander- und Radwege, kleine Bachläufe, historische Ruinen sowie der alte und neue Main-Donau-Kanal prägen das Umfeld. In den Wintermonaten befindet sich sogar eine kleine Skiabfahrt mit Lift in unmittelbarer Nähe. Das Fränkische Seenland mit Rothsee, Brombachsee und Altmühlsee ist in etwa 40 Minuten erreichbar und bietet zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.



Die Infrastruktur rund um Rocks Dorf ist hervorragend für Familien und Menschen geeignet, die naturnah leben möchten, ohne auf Komfort verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich in den umliegenden Orten Freystadt, Mühlhausen und Neumarkt in der Oberpfalz. Besonders hervorzuheben ist die Montessori-Grundschule in Sulzbürg, die nur wenige Kilometer entfernt liegt.

Die Verkehrsanbindung erfolgt überwiegend über das Straßennetz. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Neumarkt i.d.OPf. sowie Allersberg/Roth und sind jeweils in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Von dort bestehen gute Verbindungen Richtung Nürnberg und München. Der Flughafen Nürnberg liegt ca. 60 Kilometer entfernt.

Trotz der idyllischen Lage bietet das Anwesen eine moderne digitale Infrastruktur. Der Glasfaserausbau befindet sich bereits im Ausbau, aktuell steht eine Internetverbindung mit ca. 50 MBit zur Verfügung – ideal auch für modernes Arbeiten im Homeoffice oder kreative digitale Tätigkeiten.



















































