

Exposé

Pfarrhof

91315 Höchstadt a. d. Aisch - Zentbechhofen

Abgabe gemäß des Erbbaurechts



© Harald Brehm

Ansprechpartner:
Harald Brehm
Erzbistum Bamberg

Tel. 09193 - 507 2030
E-Mail: harald.brehm@erzbistum-bamberg.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.



© (H. Brehm) Bildschöne, gepflegte Hofanlage

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.

Fränkisches Glanzstück - Ein Pfarrhof, so prachtvoll wie ein Adelssitz!



© H. Brehm

Aristokratisch anmutender Pfarrhof des Spätbarock im Herzen Frankens

Herrschaftlich, stilvoll und von spätbarocker Schönheit! Ein Pfarrhof des 18. Jahrhunderts mit repräsentativem Amtsgebäude! Ein hinreißendes Anwesen, auf dem auch ein Storchenpaar sein Zuhause fand! Diese barocke Hofanlage finden Sie in dem fränkischen Ort Zentbechhofen, einem Ortsteil der Stadt Höchstadt a. d. Aisch, unweit der Städte Erlangen und Bamberg. Sein prächtiges Hauptgebäude – ein mächtiger, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit flachen Mittelrisaliten und gequadrerten Ecklisenen – wurde im Jahr 1746 errichtet. Nicht allein sein äußeres Erscheinungsbild begeistert, auch die prachtvolle Innenausstattung der großzügigen Räumlichkeiten hat seinen ganz besonderen Reiz. Ein herrschaftlicher Treppenaufgang sowie großzügige, hohe Räume voll Stuck und Ornamentik verleihen dem Pfarrhaus sein aristokratisches Ambiente. Dazu erwartet Sie ein gepflegter Innenhof mit zwei Nebengebäuden, den Sie durch eine barocke Toreinfahrt des 18. Jahrhunderts mit Sandsteinpfosten und Kugelaufsätzen erreichen. Wenn dieser Pfarrhof schon bald Ihnen gehören soll, können Sie diesen gemäß des Erbbaurechts oder auf Wunsch samt Grund und Boden erwerben. Die Kath. Kirchenstiftung Zentbechhofen freut sich darauf, Sie kennenzulernen!

Das Baudenkmal	<p>Pfarrhof mit Pfarrhaus und 2 Nebengebäuden</p> <p>Zustand (Haupthaus): Altbau, renovierungsbedürftig (Nebengebäude): Altbau, teils stark sanierungsbedürftig</p> <p>Wohnfläche (Haupthaus): ca. 350 m² Grundstücksfläche: ca. 960 m² Teilweise unterkellert: Gewölbekeller 2 Etagen Mansarddachgeschoss: teilweise ausgebaut Dachboden Bad mit Wanne, Bad und WC getrennt Holzfenster Holzdielen, Parkettboden, Fliesenboden Innenhof</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus Energieträger: derzeit Öl Zentralheizung (Wandheizkörper)</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-AfA Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Provisionsfrei</p>

Barockzeitlicher Pfarrhof in prominenter Ortskernlage

In bester Ortskernlage – unterhalb der kath. Pfarrkirche St. Leonhard – wartet eine barocke Anlage, die seit Jahrhunderten die Aufmerksamkeit auf sich zieht. Seine Gebäude gruppieren sich um einen gepflegten Innenhof, der sich Großteils gepflastert, in Teilen begrünt zeigt. Der stattliche Hofraum wird zur Straße hin mit einer Sandsteinmauer und einer Toranlage mit Sandsteinpfosten, gekrönt von Kugelaufsätzen geschlossen.

An der Westseite erhebt sich das imposante, spätbarocke Hauptgebäude des 18. Jahrhunderts. Der zweigeschossige, massive Mansardwalmdachbau wurde ursprünglich als Amtshaus erbaut und ab 1960 als Pfarrhaus genutzt. Er befindet sich in Besitz der Kath. Kirchenstiftung Zentbechhofen und diente zuletzt als Vereinsgebäude.

An der Nordseite treffen Sie auf einen eingeschossigen, ebenfalls denkmalgeschützten Fachwerkbau mit Sandsteinquadersockel, Sichtfachwerk und Halbwalmdach. Dieser wurde ebenfalls im 18. Jahrhundert errichtet und besitzt eine Durchfahrt, welche vormals den rückwärtigen Pfarrgarten erschloss. Zur Rechten der Durchfahrt befanden sich ursprünglich die Ställe der Hofanlage. Zur Linken liegt ein zugehöriger Raum, dem zwei kleinere Nebenräume am westlichen Giebel folgen.

An der Ostseite – gegenüber dem Haupthaus – ist ein eingeschossiger Massivbau mit Pultdach zu finden, der Platz für Garagen und Lagerräume bietet. Das vormalige Wirtschaftsgebäude wurde in den Hang gebaut und schließt die Hofanlage zur Kirche hin ab.

Zuletzt rundet eine nicht denkmalgeschützte Stützmauerkonstruktion im Norden und Nordwesten die malerische Hofanlage ab.

Aristokratisches Amtsgebäude von spätbarocker Eleganz

Dieses Pfarrhaus wird Sie in seinen Bann ziehen! Im Jahr 1746 wurde das ehemalige Amtshaus von Johann Jakob Michael Küchel errichtet und ist ein wahres Schmuckstück des Spätbarock. Es präsentiert sich als zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit flachen Mittelrisaliten und gequaderten Ecklisenen, der im Jahr 1885 geringfügige Umbauten erlebte. Die Faszination der äußeren Erscheinung setzt sich auch im Inneren fort. Dort versetzen die fast schlossähnlichen Ausbauten, die Gewölbe, die Ornamentik und die herausragenden Stuckdecken den Betrachter ins Staunen.

Das ehemalige Amtshaus erschließt sich von seiner Traufseite. Sobald Sie das kunstvoll gestaltete Eingangsportaal durchschreiten, erreichen Sie den repräsentativen Eingangsbereich mit Kreuzgewölbe und überdurchschnittlicher Raumhöhe von mehr als 3 m.

Geradeaus führt Sie der Weg von zwei Seiten in einen wohl vormals als Amtszimmer genutzten Raum, das nahezu die gesamte Länge des Hauses einnimmt. Allein ein kleiner Nebenraum ist zur Rechten abgetrennt. Direkt vom Flur gelangen Sie zur Rechten in ein weiteres Zimmer mit anschließendem Nebenraum. Zur Linken folgt ein Zimmer, das durch ein Vorzimmer erreicht wird. Die Räume sind teils mit Gewölbe versehen oder zeichnen sich durch kunstvoll gestaltete Stuckdecken aus, so dass der Eindruck entsteht, man würde sich in einem Schloss befinden.

Eine geradezu majestätische Treppe führt Sie weiter ins Obergeschoss. Hierbei handelt es sich um eine breite Steintreppe mit massiver Brüstung und Eichenbelag. Sie bringt Sie zu einem Hausplatz, der die Räume im Obergeschoss erschließt. Deren Größe, Raumhöhe und Ausstattung entspricht in etwa der des Erdgeschosses.

Auch im Obergeschoss führt Sie der Flur geradeaus in einen großzügigen Raum, dem sich ein kleinerer Nebenraum anschließt. Zur Rechten und Linken des Flurs hingegen reihen sich vier bzw. zwei kleinere Zimmer an.

Das anschließende Mansarddachgeschoss ist teilweise ausgebaut. Es erfolgte eine Abtrennung einzelner Räume durch Fachwerkwände, während der Großteil der Fläche jedoch unausgebaut blieb. Dies eröffnet – in Absprache mit den zuständigen Behörden – vielfältige Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung. Das darüber liegende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird allein als Stauraum genutzt.

Zusätzlich verfügt das teilunterkellerte Gebäude über einen Gewölbekeller. Der tonnengewölbte Raum, der zuletzt als Heizungskeller diente, ist sowohl über eine Außentreppe als auch über eine breite Steintreppe vom Erdgeschoss aus zu erreichen.

Per Sanierung zum prachtvollen Familien-/ Firmensitz

Schenken Sie dem historischen Pfarrhof ein neues Leben!

Ob als Familien- oder Firmensitz, als repräsentative Büroräume oder gehobene Wohneinheiten, die Nutzungsmöglichkeiten der Hofanlage sind vielfältig. Die Anlage zeigt sich gepflegt und das Hauptgebäude befindet sich in einem relativ guten Zustand. Dennoch ist eine denkmalgerechte Sanierung des Pfarrhauses und insbesondere der Nebengebäude unumgänglich.

Vor Beginn der Sanierung ist eine Voruntersuchung durch einen denkmalversierten Architekten durchzuführen, die ggf. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden kann.

Im Rahmen der Sanierung des Hauptgebäudes und der Nebengebäude ist der ursprüngliche Grundriss zu respektieren und die historische Ausstattung zu erhalten. Bestehende Schäden an den Gebäuden sind zu beheben.

Notwendige Sanierungsmaßnahmen am Hauptgebäude sind dem Begehungsbericht des Architekten Stephan Schwarzmann aus dem Jahr 2023 zu entnehmen, den Ihnen die Kirchenstiftung gerne zur Verfügung stellt.

Im Gegensatz zum Haupthaus weisen beide Nebengebäude zum Teil erhebliche Schäden auf. Das Fachwerkgebäude an der Nordseite befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund der Einsturzgefahr von Deckenabschnitten ist eine Nutzung derzeit nicht möglich.

Auch der Massivbau an der Ostseite zeigt Verformungen im Dachbereich. Dazu sind Feuchteschäden im Bereich der Gebäuderückwand sowie im Deckenbereich zu beklagen. Auch ein Schädlingsbefall der Holzbalkenkonstruktion kann nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Schäden sind an der nördlichen Stützwandkonstruktion zu beheben.

Wie immer Ihre Pläne für den Pfarrhof aussehen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht bzw. erneuert werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Pfarrhofes dienen und mit dem zuständigen Behörden abgestimmt sind, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Verkauf auf dem Wege des Erbbaurechts / oder mit Grund und Boden

Das Anwesen wird gemäß des Erbbaurechts veräußert.

Erbbauzins für das Grundstück: EUR **480,— mtl**; EUR **5.760,— jährlich**

Ablösesumme für das Anwesen: EUR **248.000,—**

Eine Abgabe im Wege des Erbbaurechts kommt nur dann in Frage, wenn ein angemessener und aus Sicht des Verkäufers akzeptabler Verkaufserlös vereinbart werden kann.

Auf Wunsch kann das Gebäude mit Grund und Boden für einen Preis von EUR **517.000** erworben werden.

Lagebeschreibung

Der zum Verkauf stehende Pfarrhof wartet im Ortskern von Zentbechhofen, einem Ortsteil der Stadt Höchstädt a. d. Aisch, im Landkreis Erlangen - Höchstädt auf Sie. Rund 300 Einwohner leben in dem kleinen Pfarrdorf am Rande des Steigerwalds. Wer sich nach ländlicher Idylle sehnt, ist an diesem herrlichen Ort – umgeben von Wiesen, Weihern und Wäldern – genau richtig. Dazu liegt Ihr neuer Wohnort zwischen den Städten Erlangen und Bamberg und garantiert eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg. Zentbechhofen ist daher geradezu prädestiniert zum neuen Wohnort für Berufspendler und all diejenigen zu werden, die nach einer idealen Work-Life-Balance suchen.

Was immer Sie zum täglichen Leben benötigen, finden Sie im ca. 10 Minuten entfernten Höchstädt a. d. Aisch. Dort treffen Sie auf zahlreiche kleinere und größere Geschäfte darunter mehrere Super- und Fachmärkte sowie das bekannte Aisch-Park-Center. Auch kulinarisch werden Sie in Ihrer neuen Heimat – mit einem Gasthaus und einer Brauerei direkt in Zentbechhofen -- nichts vermissen. Ihre Kinder können den Kindergarten direkt an Ihrem neuen Heimatort besuchen. Schulen jedes Bildungszweiges – von der Grundschule bis zum Gymnasium – stehen in Höchstädt offen. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche in Höchstädt ansässige Allgemein- und Fachärzte sowie ein Krankenhaus gewährleistet.

Wenn Sie sich fragen, wie Sie Ihre Freizeit an Ihrem neuen Wohnort gestalten können, so eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten. Die herrliche Flusslandschaft entlang der Aisch lässt sich bestens beim Wandern oder Radfahren erkunden. Dazu gilt es die Fränkische Weiherlandschaft – eine der größten Teichlandschaften Deutschlands – im Aischgrund zu entdecken. Wer dazu sportlich aktiv werden möchte, findet in den zahlreichen Sportvereinen in Höchstädt beste Gelegenheit. Zudem treffen Faschingsfreunde in der Karnevalshochburg Höchstädt auf alles, was das Herz höherschlagen lässt.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur A3 und A73 in Zentbechhofen garantiert. Nur 10 Minuten trennen Sie von Höchstädt a. d. Aisch (ca. 9 km) und bereits in 20 Minuten erreichen Sie Bamberg (ca. 18 km) oder Forchheim (ca. 19 km). Schon in einer halben Fahrstunde kommen Sie Erlangen (ca. 39 km) und Neustadt a. d. Aisch (ca. 32 km) an. Selbst für den Weg nach Nürnberg (ca. 51 km) müssen Sie nur 40 Minuten einplanen.



© (H. Brehm) Eine wahre Augenweide: dieser herrschaftliche Pfarrhof des 18. Jahrhunderts



© (H. Brehm) Repräsentatives Amtsgebäude mit kunstvollem Eingangsportal



© (H. Brehm) Attraktiver Mansardwalm-
dachbau



© (H. Brehm) Barocker Vorzeigebau in orts-
bildprägender Lage



© (H. Brehm) Repräsentative Treppe mit eindrucksvollem Balustergeländer



© (H. Brehm) Atemberaubender Treppenaufgang



© (H. Brehm) Ehemalige Bibliothek mit bedeutender Stuckdecke



© (H. Brehm) Beeindruckender Flurbereich im OG



© (H. Brehm) Hinreißende Hofanlage mit zwei denkmalgeschützten Nebengebäuden



© (H. Brehm) Herrschaftlicher Zugang zu Ihrer zukünftigen Hofanlage