

## Schloss Lonnerstadt – Denkmal mit Geschichte und Zukunft!



Hauptstraße 25, 91475 Lonnerstadt

### OBJEKT-ÜBERBLICK

Kaufpreis:	auf Anfrage
Wohn-/Nutzfläche ca.:	553,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.:	1.461,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13

### IHR ANSPRECHPARTNER

Anita Suffa

Tel.: +49 9161 8839680

Mobil: +49 172 7987078

E-Mail: [suffa@immobilien-anitasuffa.de](mailto:suffa@immobilien-anitasuffa.de)  
[immobilien-anitasuffa.de](http://immobilien-anitasuffa.de)

Karl-Eibl-Str. 50A

91413 Neustadt an der Aisch

## STAMMDATEN

Objektart	Ehemaliges Nürnberger Amtsschloss
Kategorie	Schloss
Baujahr	Ursprünge im 15./16. Jahrhundert, Umbau Barock 1728
Nutzung	Wohngebäude mit Potenzial für bis zu 4 Einheiten
Denkmalschutz	Eingetragenes Einzeldenkmal (D-5-72-139-15)
Wohn-/Nutzfläche (ca.)	553,00 m <sup>2</sup> (Hauptgebäude + Nebengebäude)
Grundstücksfläche (ca.)	1.461,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	13
Objektzustand	Teilsaniert, umfassender Sanierungsbedarf vorhanden
Besonderheiten	Historische Bausubstanz, barocke Stilelemente, Auszeichnungen für Denkmalpflege
Heizungsart	Etagenheizung
Energieträger	Öl
Garage	1
Provision	3,57 % Käuferprovision inklusive MwSt. Provision wird fällig bei Kaufvertragsabschluss.

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Ein Denkmal mit Seele, Geschichte und Zukunft

Mitten im fränkischen Aischgrund, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Steigerwaldvorlandes, erhebt sich das Schloss Lonnerstadt – ein architektonisches Kleinod mit über 800 Jahren Geschichte. Was einst als befestigter Burgstall begann, entwickelte sich über die Jahrhunderte zu einem repräsentativen Amtsschloss der Freien Reichsstadt Nürnberg und ist heute ein einzigartiges Zeugnis fränkischer Bau- und Kulturgeschichte.

Erstmals urkundlich erwähnt im Jahr 910, war Lonnerstadt über Jahrhunderte hinweg ein Ort von strategischer und wirtschaftlicher Bedeutung. Der heutige Schlossbau, dessen Kern aus dem 15./16. Jahrhundert stammt, wurde 1728 im barocken Stil umgestaltet und mit einem Mansarddach, Zwerchhäusern und einer umlaufenden Wehrmauer mit zwei runden Ecktürmen versehen. Diese architektonische Transformation verlieh dem Gebäude seine bis heute prägende Gestalt – schlicht, aber kraftvoll, mit einer klaren Gliederung und harmonischen Proportionen.

Das Schloss war über die Jahrhunderte hinweg nicht nur Wohnsitz und Verwaltungssitz, sondern auch Ort des Wandels: Es diente als Zollstation, Lehrerwohnung, Schulhaus und schließlich als privates Wohnhaus. Jede dieser Nutzungen hat Spuren hinterlassen – baulich, atmosphärisch, emotional. Diese Spuren wurden in den letzten Jahrzehnten mit großer Sorgfalt dokumentiert, konserviert und teilweise restauriert. Die Familie Städtler, von 1971 bis 2023 Eigentümerin des Anwesens, hat mit viel persönlichem Einsatz, handwerklichem Geschick und einem tiefen Verständnis für die historische Substanz das Schloss vor dem Verfall bewahrt und mehrfach ausgezeichnete Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Heute präsentiert sich Schloss Lonnerstadt als ein Ensemble mit Charakter: historisch gewachsen, architektonisch vielschichtig, atmosphärisch dicht. Es ist ein Ort, der Geschichten erzählt – von mittelalterlichen Rittern, barocken Beamten, fränkischen Schulkindern und modernen Denkmalpflegern. Ein Ort, der Vergangenheit atmet und gleichzeitig Raum für neue Ideen bietet.

Mit seinen großzügigen Raumstrukturen, der soliden Bausubstanz und dem Potenzial zur Aufteilung in mehrere Nutzungseinheiten bietet das Schloss vielfältige Möglichkeiten: als exklusives Wohnhaus, als Ort für Kultur und Bildung, als Praxis- oder Bürostandort, als Ferienresidenz oder als Kombination aus allem. Die vorhandenen Planungen, Gutachten und Fördermöglichkeiten schaffen eine solide Grundlage für eine denkmalgerechte und wirtschaftlich tragfähige Weiterentwicklung.

Schloss Lonnerstadt ist kein gewöhnliches Immobilienobjekt – es ist ein kulturelles Erbe, ein Lebensprojekt, ein Ort mit Seele. Wer sich darauf einlässt, wird nicht nur Eigentümer eines Gebäudes, sondern Teil einer langen Geschichte, die nun ein neues Kapitel aufschlagen darf.

## AUSSTATTUNG

Bausubstanz & Zustand:

Hauptgebäude

- 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss + Keller
- Massive Sandsteinquaderbauweise mit Mansarddach
- Historische Stuckdecken (teilweise rekonstruiert)
- Originale Gewölbekeller, Kreuzgewölbe im Erdgeschoss
- Holzdecken, teilweise mit Hohlräumen und statischen Mängeln
- Fenster und Türen größtenteils aus den 1970er Jahren

Zustand:

- Dach: Teilweise bereits saniert
- Heizung: Öl-Etagenheizung
- Elektrik: aus 1972
- Sanitär: teilweise 2008 erneuert

Sanierung & Entwicklungspotenzial:

Geplante Maßnahmen

- Energetische Sanierung des Daches inkl. Dämmung und Neueindeckung
- Austausch der Heizungsanlage (z. B. Nahwärme, Wärmepumpe)
- Integration einer Photovoltaikanlage
- Erneuerung der Elektrik und Sanitäreanlagen
- Restaurierung historischer Elemente (Stuck, Türen, Fenster)
- Brandschutz- und Statik Ertüchtigung

Nutzungskonzept (Vorschlag):

- 3 Wohneinheiten im Schloss (je ca. 100–130 m<sup>2</sup>)
- 1 Wohneinheit im Nebengebäude (ca. 80 m<sup>2</sup>)
- Alternative Nutzung: Kanzlei, Praxis, Ferienwohnungen, Kulturzentrum

Grundstück & Außenanlagen:

- Grundstücksgröße: 1.461 m<sup>2</sup>
- Innenhof: 2004 neu gepflastert
- Zufahrt: über private Stichstraße, Ausbaupotenzial vorhanden

## SONSTIGES

Nebengebäude (zweigeschossig mit Walmdach):

Das zweigeschossige Nebengebäude ist ein historischer Massivbau mit Walmdach aus dem 18. Jahrhundert. Es diente ursprünglich als Teil der wehrhaften Schlossanlage und weist eine beeindruckende Bausubstanz auf:

- Bauweise: Massivbau mit Sandsteinmauerwerk, teilweise Fachwerk
- Fundamente: Über 1 Meter starke Mauern mit Schießscharten und Fensteröffnungen
- Besonderheiten: Historische Treppe aus einem benachbarten Bauernhaus (Einbau um 1985)
- Nutzung: Dokumentierte Räume wie Waschküche, Arbeitsraum, Garage und Lagerboden

Ökonomiegebäude (eingeschossig mit L-förmigem Grundriss):

Das eingeschossige Ökonomiegebäude mit abgewalmttem Satteldach ist ein typische Wirtschaftsgebäude des 18. Jahrhunderts. Es wurde ursprünglich als Stall, Lager und Werkstatt genutzt.

- Bauweise: Kombination aus Fachwerk und Sandstein, einfache Dachkonstruktion
- Grundriss: L-förmig
- Historische Nutzung: Teil der landwirtschaftlichen Infrastruktur des Schlosses
- Besonderheiten: Sichtbare Spuren früherer Nutzung wie Backofen, Holz lege und Gartenkammer (laut Bauplan 1845)

Auszeichnungen:

- 1993: Europa Nostra Preis für Denkmalpflege
- 1993: Bayerischer Denkmalpreis
- 1994: Auszeichnung der Gemeinde Lonnerstadt

Fotodokumentation & Pläne:

- Umfangreiche Bestandsaufnahme mit über 300 Seiten Fotodokumentation
- Historische Pläne von 1845, 1908, 1971 und 2012
- CAD-Aufmaß und Bauphasenpläne vorhanden

Kosten & Fördermöglichkeiten:

Voruntersuchung & Planung (bereits erfolgt)

- Dendrochronologie, Statik, Brandschutz, Holzschutz, Baugrund
- CAD-Aufmaß, Schadenspläne, Restauratorische Befundung
- Umfangreiche Bestandsaufnahme mit über 300 Seiten Fotodokumentation
- Historische Pläne von 1845, 1908, 1971 und 2012

Förderfähig:

- Denkmalpflege (BLfD)
- Städtebauförderung (Regierung Mittelfranken)
- KfW-Förderung (BEG Denkmal)
- Steuerliche Abschreibung nach § 7i EStG



Außenansicht



Schlosseinfahrt



Innenhof



Gartenanlage



Gartenanlage



Flur EG



Zimmer 2 EG



Esszimmer EG



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Flur 1.OG



Dusch/WC 1.OG



Dusch/WC 1.OG



Büro 1.OG



Büro 1.OG



Esszimmer 1.OG



Esszimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

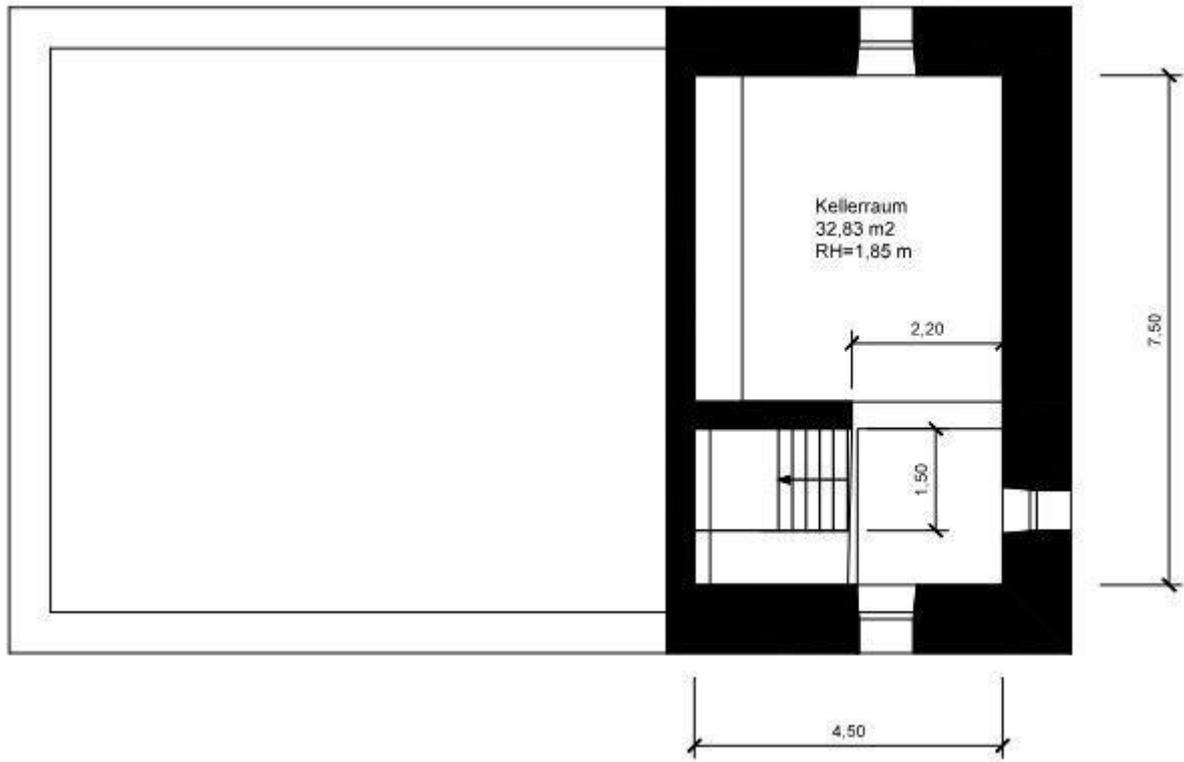


Wohnzimmer 1.OG

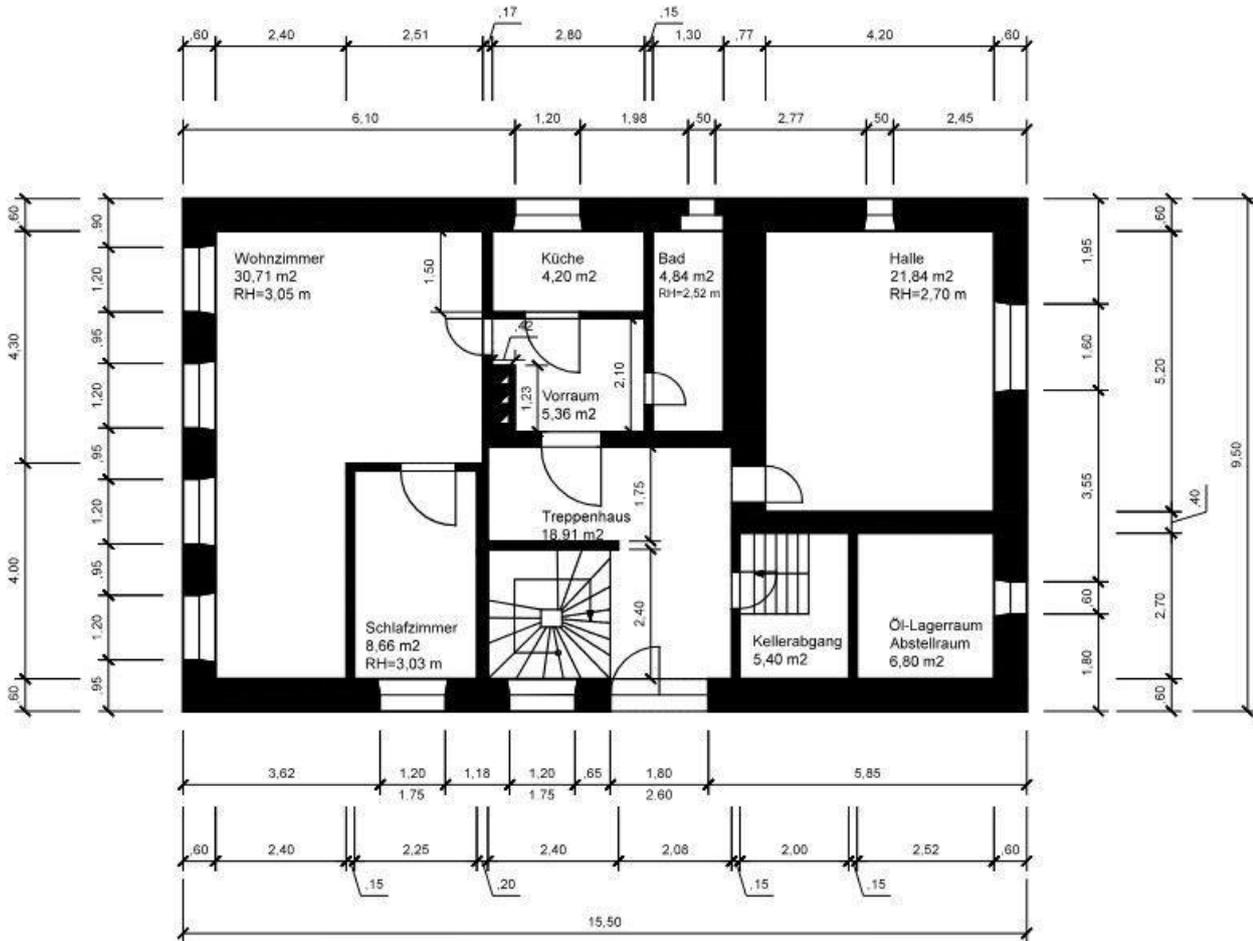


Wohnzimmer 1.OG

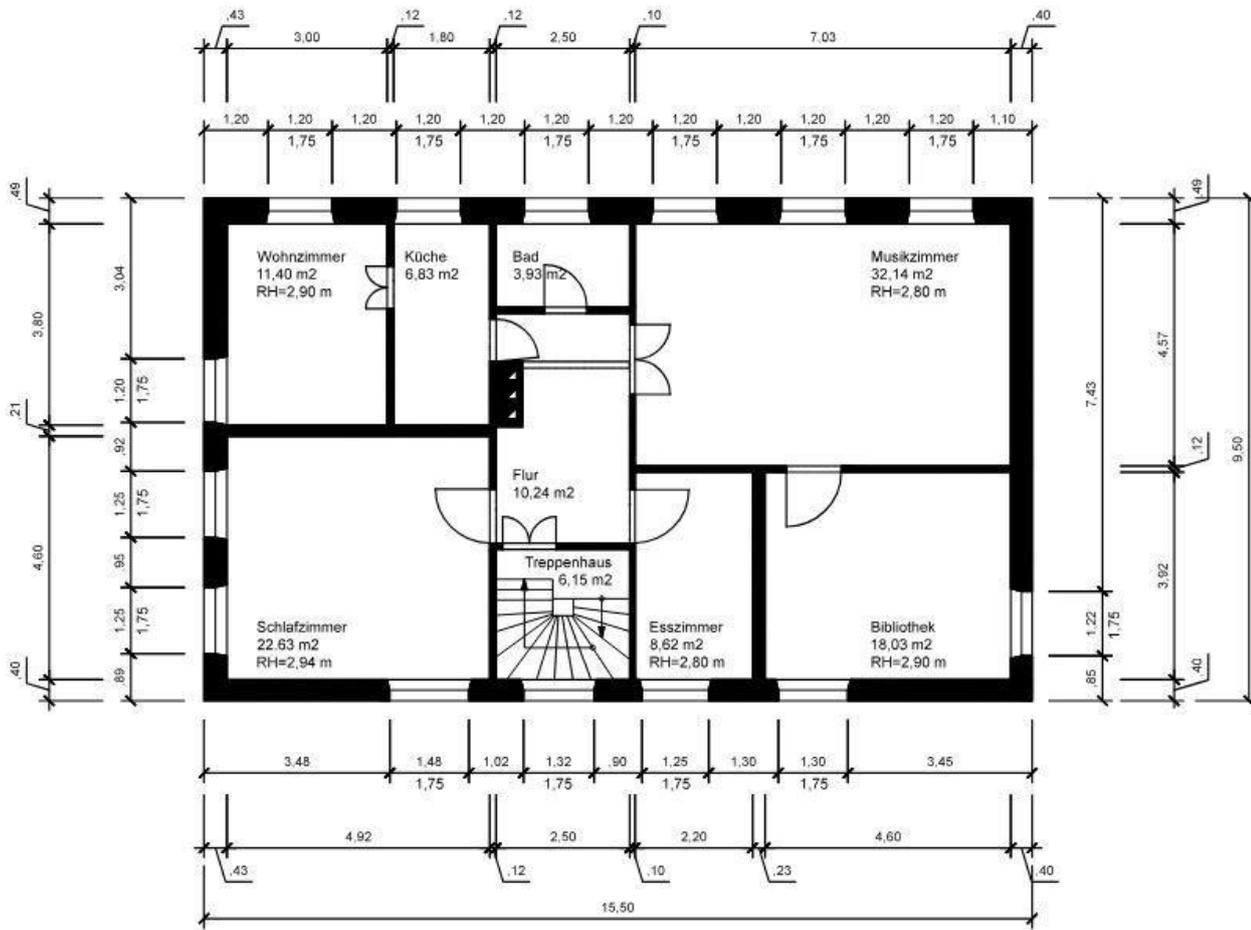
## GRUNDRISSSE



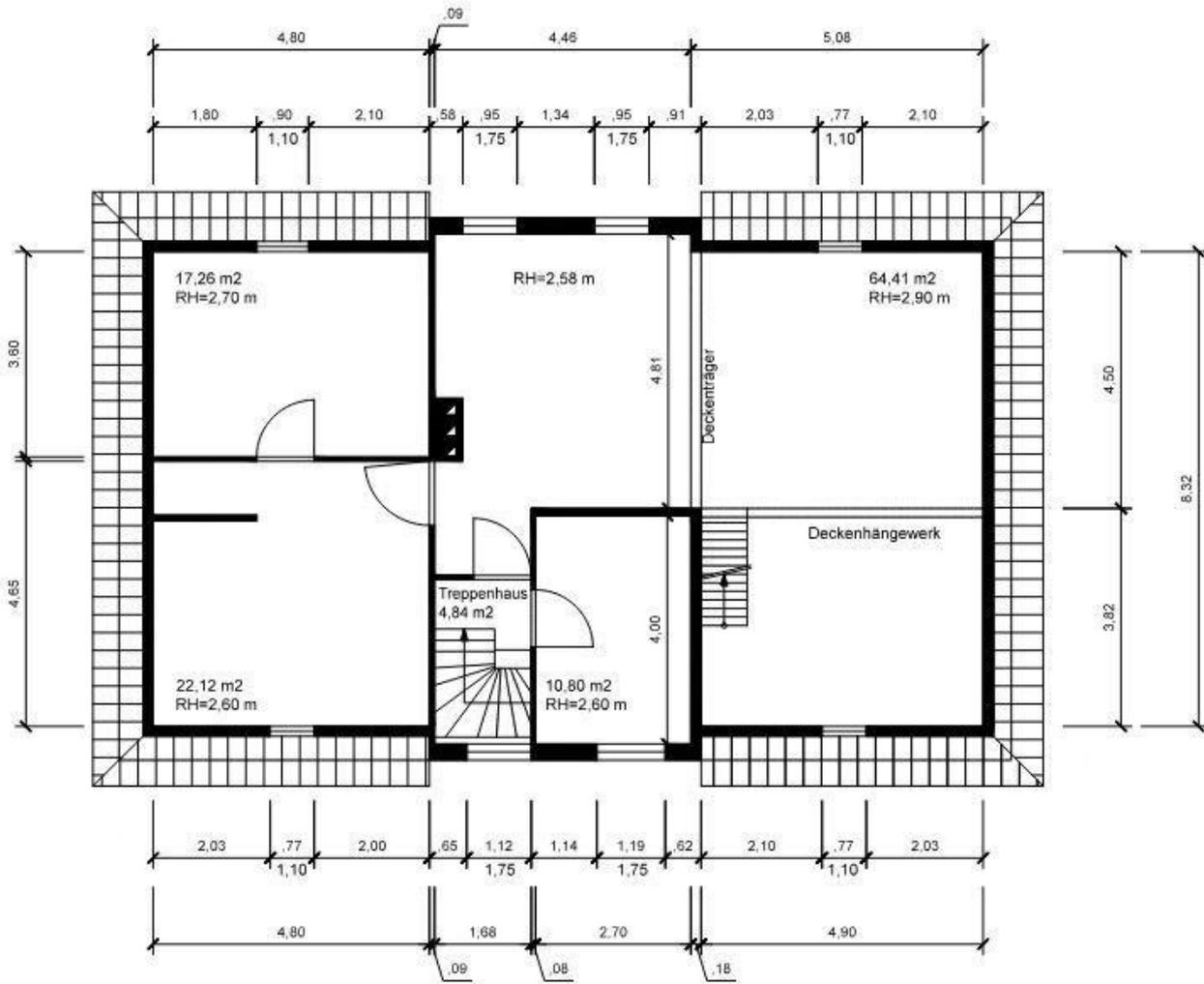
Grundriss Kellergeschoss



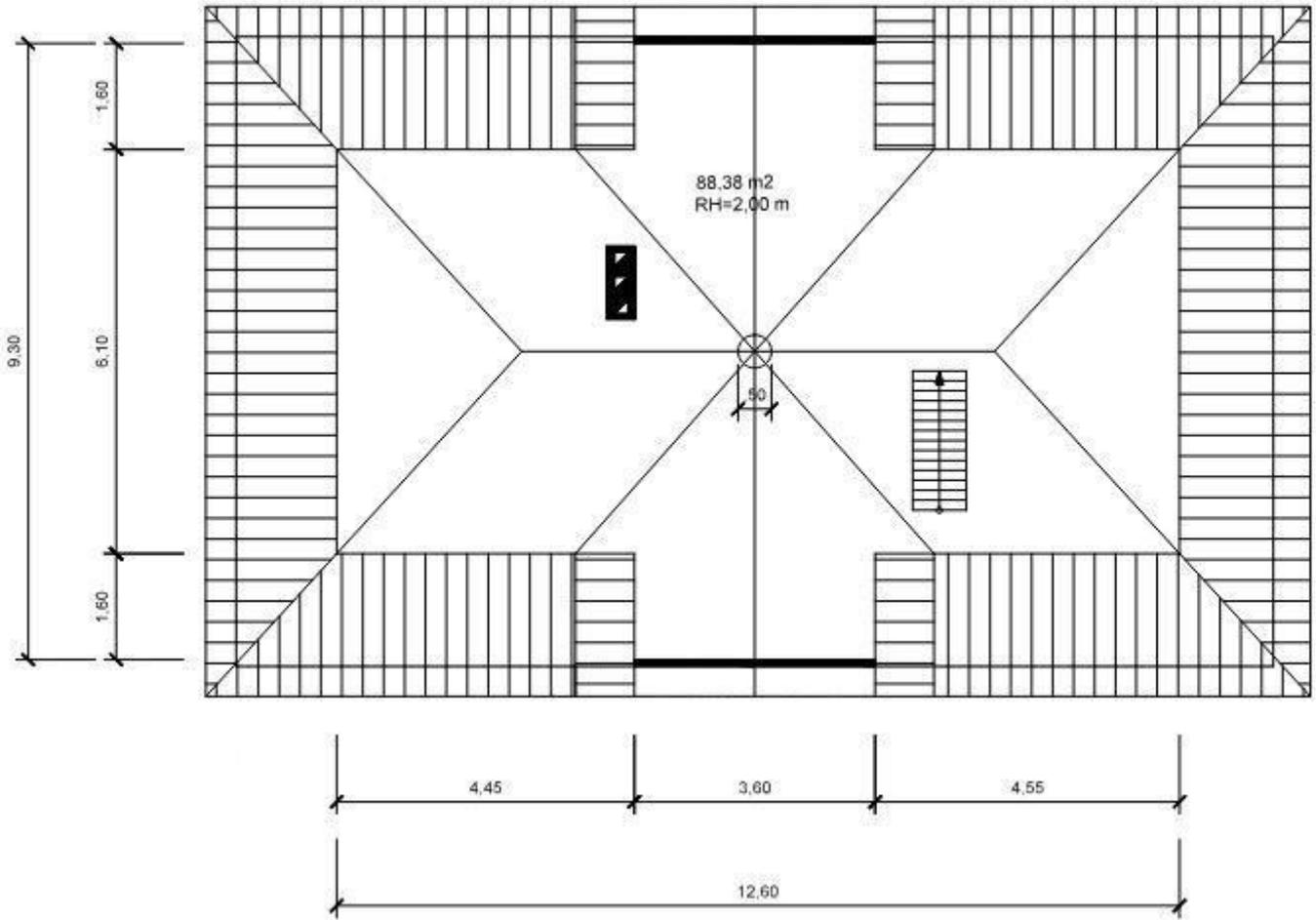
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1.Obergeschoss



Grundriss 1.Dachgeschoss



Grundriss 2.Dachgeschoss



Karl-Eibl-Straße 50a  
91413 Neustadt a.d.Aisch

T. 09161 88 39680  
M. 0172 798 70 78

[suffa@immobilien-anitasuffa.de](mailto:suffa@immobilien-anitasuffa.de)  
[immobilien-anitasuffa.de](http://immobilien-anitasuffa.de)

Bei Fragen zum Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins nutzen Sie bitte die angegebenen Kontaktdaten.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Informationen, welche uns vom Inhaber/ Bauträger des Objektes zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit dieser.