



Exposé

Wirtschaftsgebäude

91484 Sugenheim

Kaufpreis: 698.000 €, VB



© G. Gronauer

Ansprechpartner:
Gunar Gronauer und Sandra Weckmar
Die Denkmalschutz Immobilie

Tel.: 09141 - 87 32 101
E-Mail: kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.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.



© (G. Gronauer) Stallgebäude mit malerischem Fachwerkkniestock

Auf den Spuren von Maria und Josef - In jedem Stall kann Großes geschehen, in diesem auch!



© G. Gronauer

Grundfläche: ca. 919 m²

Grundstücksfläche: ca. 5.024 m²

Baujahr: 18. / 19. Jahrhundert

Die Schlossökonomie mit Stallgebäude und Scheune von Schloss Sugenheim im Steigerwald

Ein Wirtschaftsgebäude als Wohnraum nutzen! Diese Vorstellung ist so alt wie die Geschichte selbst. Bereits Maria und Josef haben in einem Stall in Bethlehem Unterschlupf gefunden. Wie das Leben in einem Stallgebäude aussehen kann, hängt dabei vor allem von seinen Bewohnern ab. Nicht anders ist es in der ehemaligen Schlossökonomie in Sugenheim, der reizvoll im südlichen Steigerwald gelegenen Marktgemeinde, nahe Neustadt a. d. Aisch. Um 1800 sind die stattliche Scheune und das angrenzende Stallgebäude des ehemaligen Meiereihofes entstanden. Zuletzt dienten die denkmalgeschützten Gebäude u. a. zu Fertigungszwecken eines Fachbetriebs für Landschaftsgartenbau und warten nun auf eine neue Nutzung im Bereich Wohnen und/oder Gewerbe. Ob in diesem historischen Stall samt Scheune auch Großes geschehen wird, liegt nun in Ihrer Hand!

Das Baudenkmal Ehem. Schlossökonomie mit Scheune und Stallgebäude

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Dachgeschoss ggf. ausbaubar

Nicht denkmalgeschützte Nebengebäude

Großzügiges Grundstück

Leerstehend

Energie / Versorgung Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivbau (Scheune)

Massivbau mit Fachwerkkniestock (Stall)

Förderung Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision Ja

Die ehemalige Schlossökonomie von Schloss Sugenheim

Die beiden zu erwerbenden Wirtschaftsgebäude sind Teil des ehemaligen Meiereihofes von Schloss Sugenheim. Durch ihre Nachbarschaft zum Neuen Schloss sowie zum Schlosspark der bedeutenden Schlossanlage fällt Ihnen eine besondere Bedeutung im Denkmalensemble Ortskern Sugenheim zu. Sowohl die langgestreckte Scheune wie auch das angrenzende Stallgebäude sind im späten 18. / frühen 19. Jahrhundert entstanden und wurden ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. In den letzten Jahrzehnten diente das Grundstück (Flst. Nr. 31/11) als Betriebsfläche eines Fachbetriebs für Landschaftsgartenbau, wobei in den Wirtschaftsbauten u. a. Betonfertigteile hergestellt wurden. Da die Produktion mittlerweile eingestellt wurde, sehen beide Gebäude einer neuen Nutzung entgegen.

Attraktiver Scheunenbau aus markantem Bruchsteinmauerwerk

Der langgestreckte, im Südwesten des Grundstücks gelegene Scheunenbau wurde um 1800 in Massivbauweise errichtet. Das eingeschossige Wirtschaftsgebäude ist nur teilweise verputzt und beeindruckt durch sein erkennbares Bruchsteinmauerwerk mit Hausteinrahmungen sowie sein hoch emporragendes Satteldach. Aufgrund seiner beachtlichen Größe eröffnen sich zahlreiche Optionen für eine zukünftige Nutzung.

Eine Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken ist grundsätzlich denkbar. Hierbei kann ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – großzügiger Wohnraum entstehen, wobei auch ein Ausbau des Dachgeschosses mit Anbringung von Hopfengauben zur Dachraumbelichtung möglich ist.

Ansprechendes Stallgebäude aus Quadermauerwerk mit reizvollem Fachwerkkniestock

Direkt an die Scheune grenzt das Stallgebäude der Schlossökonomie an, das aufgrund seiner Bauweise wohl in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts entstandene sein dürfte. Es präsentiert sich als eineinhalbgeschossiger Satteldachbau, der im Erdgeschoss durch sein unverputztes Quadermauerwerk die Blicke auf sich zieht. Über dem massiven Erdgeschoss erhebt sich ein ca. 1 m hoher Kniestock mit ziegelausgefachtem Fachwerk. Diesem folgt der zweistöckige Dachbereich mit Hopfengaube und niedriger, langgestreckter Fledermausgaube.

Im Inneren erinnert heute nichts mehr an die frühere Nutzung. Bereits in den 2000er Jahren wurde mit dem Einbau von Büro- und Sozialräumen begonnen, Trennwände wurden eingezogen und die ehemalige Stalltür zum Eingangsportal mit Sandstein-Türgewände umgebaut.

Einer Umnutzung des Erdgeschosses zu Wohnzwecken steht nach denkmalgerechter Sanierung des Gebäudes nichts im Wege. Hierzu sind eine statische Sicherung der nordseitigen Kniestockwand, eine Reparatur des Dachstuhls sowie ggf. eine Neueindeckung des Daches unter Wiederverwendung historischer Ziegel durchzuführen. Im Rahmen der Neugestaltung der Räumlichkeiten soll der ursprünglichen Charakter des Gebäudes durch die Beibehaltung bestehender Fensteröffnungen und eine sensible Anbringung neuer Fenster gewahrt bleiben. Ob ein Ausbau des Dachgeschosses in Erwägung gezogen werden kann, ist vorab mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Per Sanierung zum lukrativen Wohn- und Geschäftsgebäude in reizvoller Schlossnähe

Setzen Sie ein Zeichen in Ortskernensemble von Sugenheim! Ihr Engagement und Ihr Ideenreichtum sind gefragt, um die beiden Wirtschaftsgebäude des ehemaligen Meiereihofes einer neuen Nutzung zuzuführen. Zu beachten ist, dass das direkt an das Stallgebäude angrenzende Wohnhaus nicht zum Verkaufsobjekt gehört.

Durch eine denkmalgerechte Sanierung und eine sensible Umnutzung der historischen Wirtschaftsgebäude können Sie begehrten Wohn- und Geschäftsraum in unmittelbarer Nähe zum Neuen Schloss sowie zum Schlosspark schaffen. Auf den historischen Charakter der Gebäude und die bedeutsame Lage der Gebäude ist hierbei spezielle Rücksicht zu nehmen.

Eine denkmalgerechte Zusatzbebauung im nördlichen Bereich des Grundstücks ist ggf. nicht auszuschließen. Da dieser Grundstückbereich jedoch im Außenbereich liegt, ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu prüfen.

Was immer Sie anstreben, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in den neu gestaltbaren Baudenkmalern nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an die Durchführung von denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken etc.) kann ggf. gedacht werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung der beiden Einzeldenkmäler dienen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen sowie ggf. Fördermittel – insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung – hoffen.

Beachtliches Grundstück in Schlossnähe

Die zum Verkauf stehenden Gebäude liegen auf einem ca. 5.024 m² großen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Neuen Schloss sowie zum Schlosspark.

Neben den beiden denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäuden befinden sich zwei kleinere Nebengebäude auf dem Grundstück, die allein unter Ensembleschutz stehen.

Das großzügige Grundstück wurde zuletzt zu Betriebs- und Lagerzwecken genutzt. Eine Neugestaltung der Freiflächen zur Steigerung der Wohnqualität ist daher anzustreben.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Ortskern Sugenheim sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für die Gebäude (zwei Einzeldenkmäler im Ensemble) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG in Betracht (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

Für Anbauten und auf dem Grundstück befindliche Nebengebäude (im Ensemble, aber keine Einzeldenkmäler) gilt das Gleiche mit der Einschränkung, dass etwaige Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalförderung und Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG von vornherein nur für solche Instandsetzungsmaßnahmen denkbar sind, die das äußere Erscheinungsbildes des Ensembles betreffen (ggf. also z. B. Fassaden, Dächer, Giebel oder Fenster).

Nutzung, Sanierung, Zuschüsse

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:

www.die-denkmalschutz-immobilie.de (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).

Lagebeschreibung

Die zu erwerbenden Wirtschaftsgebäude finden Sie am östlichen Rand von Sugenheim, der reizvoll im südlichen Steigerwald gelegenen Marktgemeinde, im Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim. Rund 2.400 Einwohner sind in dem malerischen Ort in Weinfranken zuhause. Die ansprechende Flusslandschaft entlang der Kleinen und Großen Ehe, die Weinberge sowie die Nähe zu den Städten Nürnberg und Würzburg machen Sugenheim zum attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Sugenheim und seiner näheren Umgebung. In der Marktgemeinde treffen Sie auf eine Bäckerei, einen Getränkemarkt, eine Apotheke, eine Metzgerei, einen Landgasthof und auch ein Allgemeinmediziner ist dort ansässig. Ihre Kinder können den Kindergarten und die Grundschule im Ort besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen im nahe gelegenen Scheinfeld, Neustadt a. d. Aisch oder Bad Windsheim offen. Dort warten auch umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten auf Sie.

Sugenheim hat so manches zu bieten. Die fränkische Gemeinde begeistert durch die beiden Seckendorff'schen Schlösser – das Alte Schloss und das Neue Schloss – sowie durch den herrlichen Schlossgarten im englischen Stil. In dieser eindrucksvollen Schlossanlage ist auch Ihr zukünftiges Anwesen zu finden.

In Sugenheim lässt sich das Leben in der herrlichen Landschaft Weinfrankens bestens genießen. Der Ort liegt an der mittelfränkischen Bocksbeutelstraße, entlang der Sie die Schönheit der Gegend beim Wandern oder Radfahren erleben können. Zudem lädt die Stadt Bad Windsheim zu Ausflügen ins Freilandmuseum oder in die Franken-Therme ein.

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Sugenheim ein Selbstverständnis. Nur 10 Minuten trennen Sie von Scheinfeld (ca. 9 km) und in etwa einer Viertelstunde kommen Sie in Markt Bibart (ca. 10 km), Neustadt a. d. Aisch (ca. 17 km) oder Bad Windsheim (ca. 13 km) an. Von Kitzingen (ca. 35 km) oder Rothenburg ob der Tauber (ca. 40 km) sind Sie etwa eine halbe Stunde, von Würzburg (ca. 48 km) ca. 45 Minuten entfernt. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 61 km) oder Bamberg (ca. 71 km) müssen Sie rund eine Stunde einplanen.

Auch mit dem ÖPNV ist Sugenheim gut zu erreichen. Es bestehen zahlreiche Busverbindungen nach Bad Windsheim, Markt Bibart oder Neustadt a. d. Aisch. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Markt Bibart (Bahnstrecke: Nürnberg - Würzburg) mit einer stündlichen Anbindung (RE 10) in beide fränkischen Zentren.



© (G. Gronauer) Langgestreckte Scheune mit angrenzendem Stallgebäude



© (BLfD) Historische Scheune aus der Zeit um 1800



© (BLfD) Aus Bruchsteinmauerwerk errichtetes Wirtschaftsgebäude



© (G. Gronauer) Zu Fertigungszwecken genutzter Innenraum der Scheune



© (G. Gronauer) Attraktive Nutzfläche



© (G. Gronauer) Ansprechendes Stallgebäude aus Quadermauerwerk mit Fachwerkkniestock



© (G. Gronauer) Attraktiver Innenraum des früheren Stalls



© (G. Gronauer) Neugestaltbarer Innenraum



© (G. Gronauer) Großzügiges Wirtschaftsgebäude mit beachtlicher Nutzfläche



© (G. Gronauer) Großzügiges, ggf. neubebaubares Grundstück in Schlossnähe