



Exposé

Brauereigasthof

96179 Rattelsdorf

Kaufpreis: 550.000 € VB



© BLfD

Ansprechpartner:
Christian Schmitt
Markt Rattelsdorf

Tel.: 09547 - 9222 - 23
E-Mail: cschmitt@markt-rattelsdorf.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.



© (C. Schmitt) Beeindruckendes Brauhaus

Gut gebrüllt in die Zukunft - Verhelfen Sie dem „Goldenen Löwen“ zu neuem Glück!



© BLfD / C. Schmitt

Wohn-/ Nutzfläche (Gasthaus): ca. 183 m²

Grundstücksfläche: ca. 2.484 m²

Baujahr: ca. 1750

Mächtiger Brauereigasthof voll Geschichte, Kraft und Potenzial gleich bei Bamberg

Ein historisches Vorzeigeanwesen nahe Bamberg! Ein fränkischer Brauereigasthof vom alten Schlag! Eine beeindruckende Hofanlage, die nahezu keine Nutzungswünsche offenlässt! Dies alles kann man über den Brauereigasthof „Zum Goldenen Löwen“ am Marktplatz von Rattelsdorf, der attraktiven Marktgemeinde im Itzgrund, sagen. Die historischen Wurzeln der ehemaligen Klosterschenke und Brauerei reichen bis ins späte 15. Jahrhundert zurück. Das Zierfachwerk seiner Fassade und die prachtvollen Stuckdecken in seinen Wohnräumen erzählen noch heute von der einst glanzvollen Geschichte des Anwesens. An diese möchte der ortsbildprägende Gasthof – mit Gasthaus, Brauerei, Wirtschaftsgebäuden und Hofraum – erneut anknüpfen. Wollen Sie ihm die Chance dazu geben?

Das Baudenkmal	<p>Gasthaus „Zum Goldenen Löwen“</p> <p>Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig</p> <p>Teilweise unterkellert</p> <p>2 Etagen</p> <p>9 Zimmer</p> <p>Dachboden</p> <p>Einbauküche, Speisekammer</p> <p>Bad mit Wanne / Dusche</p> <p>Holzfenster</p> <p>Fliesenboden, Laminat</p> <p>Laube, Terrasse</p> <p>Nebengebäude: Anbauten, Brauerei, Stall, Unterstände</p> <p>Hofraum</p> <p>Leerstehend</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus mit Fachwerk-OG (Gasthaus)</p> <p>Energieträger: Gas</p> <p>Zentralheizung</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Provisionsfrei</p>

Herrlicher Brauereigasthof in idealer Ortskernlage

Direkt am Marktplatz, im Ortskernensemble der Marktgemeinde, ist der beachtliche Brauereigasthof zu finden, die schon bald Ihnen gehören kann. Das Hauptgebäude bildet das stattliche Gasthaus, dessen Geschichte laut Ortschronik bis ins späte 15. Jahrhundert zurückgeht. Heute ist das Gasthaus als Einzeldenkmal sowohl von seiner äußeren Erscheinung als auch im Inneren denkmalgeschützt.

Die anschließenden Nebengebäude wurden vormals gewerblich wie landwirtschaftlich genutzt. Diese unterliegen allein dem Ensembleschutz.

Im rückwärtigen Bereich schließt zur Linken ein zweigeschossiges Nebengebäude aus jüngerer Zeit an das Gasthaus an. Dieses erschließt sich über eine Treppe von der Hofseite und bietet im Erdgeschoss Platz für die Heizanlage. Das Ober- und Dachgeschoss wurden zuletzt zu Lagerzwecken genutzt. Direkt im Anschluss folgt ein eingeschossiges Stallgebäude, das vormals als Schweinestall diente. Zur Rechten ordnet sich ein hakenförmiger Anbau an, der Platz für die Sanitäranlagen des Gasthauses wie auch für eine Laube zum Hof hin bietet.

Direkt im Anschluss treffen Sie auf das frühere Brauhaus. Der langgestreckte Massivbau mit großem Scheunentor, stichbogigen Fenstern, Traufgesims sowie Eckklisenen zeigt sich mit befenstertem Kniestock und flachem Satteldach. Besonders fällt seine nahezu turmartige Erhöhung ins Auge, die dem Gebäude sein unvergleichliches Aussehen verleiht.

Diesem fügt sich ein kleiner offener Unterstand an, der über eine Holztreppe erreicht wird und zukünftig Platz für eine überdachte Terrasse bieten kann.

Zudem gelangen Sie zu einer offenen Remise mit hofseitig offenen Unterstellflächen, die als carportähnlicher Zweckbau eine neue Nutzung finden könnte.

Beeindruckendes Gasthaus von historischer Schönheit

Lernen Sie das typisch fränkische Gasthaus mit all seinen historischen Facetten kennen!

Dieses kann auf eine bemerkenswerte Geschichte zurückblicken. Im Jahr 1480 war es bereits als Klosterschänke des Klosters Rattelsdorf – dem Sommersitz der Bamberger Äbte – bekannt. Sein bis heute zu bestaunendes Erscheinungsbild dürfte jedoch erst auf das 17. / 18. Jahrhundert zurückgehen. Während das Erdgeschoss des straßenseitig ausgerichteten Baus – mit 6 Fensterachsen zur Traufseite – in Massivbauweise errichtet wurde, wurden sein Obergeschoss sowie sein Giebel mit kunstvoll gestaltetem Fachwerk ergänzt. Seine atemberaubende Fachwerkfassade macht das Gasthaus bis heute zum Schmuckstück des Marktplatzes.

Jedoch nicht allein seine äußere Erscheinung lässt auf den ehemals herrschaftlichen Charakter des Gasthauses schließen. Auch im Inneren erinnert seine bis heute erhaltene Ausstattung an die glanzvolle Vergangenheit des Hauses. Insbesondere in den einst repräsentativen Räumen des Obergeschosses haben sich prachtvolle, teils farbig gestaltete Stuckdecken erhalten. Dazu war vormals eine Hauskapelle aus den Jahren 1743/44 im Obergeschoss zu finden, welche ggf. die Nähe zum örtlichen Kloster widerspiegelt.

Zugänglich ist das teilweise unterkellerte Wohn- und Gasthaus direkt vom Marktplatz. Sein Eingang – auf der linken Gebäudeseite – führt Sie in den Wirtshausflur, der Sie zur Rechten in den großen Gastraum mit anschließendem Nebenzimmer bringt. Gerade aus gelangen Sie in die Gasthausküche. Von beiden Gaststuben erreichen Sie einen Hausplatz, der Sie sowohl zum Treppenhaus als auch zu den Sanitäreinrichtungen und zu einem kleinen Büro im Nebengebäude führt.

Über die Wirtshausstreppe geht es weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie auf fünf Wohnräume unterschiedlicher Größe. Besonders hervorzuheben sind die repräsentativen Wohnräume zur Straßenseite hin, welche durch ihre äußerst kunstvoll gestalteten Stuckdecken begeistern. Einer der Wohnräume, wird heute als Abstellraum genutzt. Seine Rahmenstuckdecke weist jedoch darauf hin, dass in ihm vormals die Hauskapelle beheimatet war. Zur Hofseite finden Sie die Sanitäreinrichtungen der geräumigen Wohnung und zugleich haben Sie Zugang zur Laube im rückwärtigen Bereich.

Das anschließende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum. Dazu besitzt das Gebäude einen großzügigen Keller mit insgesamt vier Kellerräumen.

Historischer Brauereigasthof auf dem Sprung in die Zukunft

Setzen Sie ein Zeichen im Zentrum von Rattelsdorf! Die großzügige Hofanlage eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine neue Nutzung. Ob zukünftige Wohn- und/ oder Gewerbenutzung – oder eine Kombination von beiden – vieles ist möglich. In Absprache mit der Gemeinde und den zuständigen Behörden sind Ihrem Engagement nahezu keine Grenzen gesetzt. Das ehemalige Gasthaus (ein Einzeldenkmal) lädt dazu ein, Altes mit Neuem zu verbinden. Zudem eröffnen die allein unter Ensembleschutz stehenden Nebengebäude weitreichende Optionen für eine attraktive Neunutzung, sofern das äußere Erscheinungsbild erhalten bleibt.

Was immer Sie planen, eine grundlegende Renovierung und Instandsetzung des Gasthauses sowie der Nebengebäude ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei sollte der Grundriss des Gasthauses respektiert werden und die Ausstattung – allem voran die kunstvollen Stuckdecken – weiter erhalten bleiben. Es besteht die Möglichkeit der Förderung einer genauen Bestandserfassung durch die Denkmalpflege.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Anwesen auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht oder 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 Brauereigasthofs dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie im Ortskern von Rattelsdorf nahe Bamberg. Rund 4.650 Einwohner leben in der attraktiven Marktgemeinde, die zur Metropolregion Nürnberg zählt. Ihre idyllische Lage im unteren Itzgrund sowie im Naturpark Haßberge machen Rattelsdorf zum beliebten Wohnort bei all denjenigen, die sich nach einem ländlichen Zuhause sehnen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt zu verzichten.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt an Ihrem neuen Wohnort und der näheren Umgebung. In Rattelsdorf treffen Sie auf einen Supermarkt, eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie eine Apotheke. Weitere Geschäfte stehen Ihnen in den Nachbargemeinden Ebing und Breitengüßbach offen. Ihre Kinder können den Kindergarten und die Grundschule im Ort besuchen. Weiterführende Schulen sind in Bad Staffelstein oder Bamberg zu finden. Eine ausgezeichnete ärztliche Versorgung ist durch die zahlreichen im Rattelsdorfer Ärztehaus praktizierenden Allgemein- und Fachärzte gegeben.

Erholung und Entspannung werden in Rattelsdorf großgeschrieben. Ihr neuer Wohnort wird von Main und Itz flankiert und lässt Sie in die reizvolle Landschaft des Itzgrunds eintauchen. Durch seine sanfte Natur entlang der Itz, seine malerischen Dörfer und seine Fachwerkromantik ist der Itzgrund ein kleines, verstecktes Juwel im Norden Bayerns. Dieses lässt sich bestens beim Wandern und Radfahren erkunden. Dazu bietet der nahegelegene Ebinger See beste Möglichkeiten für Wassersportler.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Rattelsdorf – dank der Nähe zur A73 (Lichtenfels - Nürnberg) und A70 (Schweinfurt - Bamberg) – garantiert. Nur eine Viertelstunde trennt Sie von Hallstadt (ca. 14 km), Ebern (ca. 14 km) oder Bad Staffelstein (ca. 14 km) und schon in 20 Fahrminuten kommen Sie in Bamberg (ca. 17 km) oder Lichtenfels (ca. 21 km) an. Auch von Coburg (ca. 37 km) oder Haßfurt (ca. 40 km) sind Sie nur eine halbe Fahrstunde entfernt. Für den Weg nach Bayreuth (ca. 70 km) müssen Sie ca. 50 Minuten, für die Strecke nach Nürnberg (ca. 74 km) oder Würzburg (ca. 106 km) rund eine Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Rattelsdorf gut angebunden. Mehrere Buslinien verbinden die Marktgemeinde mit den umliegenden Städten. Der nächstgelegene Bahnhof liegt im nur 2 km entfernten Ebing (Bahnlinie: Kronach - Bamberg) mit stündlichen Verbindungen nach Bamberg und darüber hinaus.

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.

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



© (BLfD) Der Gasthof „Zum Goldenen Löwen“



© (C. Schmitt) Stattliches Gasthaus mit kunstvoll gestaltetem Zierfachwerk



© (C. Schmitt) Traditionelles, fränkisches Gasthaus mit neuem Anbau



© (C. Schmitt) Wohnhaus und Stallgebäude aus jüngerer Zeit



© (C. Schmitt) große Grünfläche im hinteren Bereich



© (C. Schmitt) Großzügiger Gastraum



© (C. Schmitt) Ehemalige Gastroküche



© (C. Schmitt) Repräsentativer Wohnraum im OG



© (C. Schmitt) Atemberaubende Stuckdecke



© (C, Schmitt) Malerischer Deckenstuck



© (C. Schmitt) Wohnraum im OG mit kunstvoller Stuckdecke



© (C. Schmitt) Neuerer Wohnhausanbau mit Stallgebäude



© (C. Schmitt) Ehemaliges Brauereigebäude mit ansprechender Fassade



© (C. Schmitt) Offener Unterstand



© (C. Schmitt) Offene Remise