



Exposé

Mühlengehöft

96231 Bad Staffelstein - Frauendorf

Kaufpreis: auf Anfrage



© BLfD

Ansprechpartner:
Cindy Senger
Erbengemeinschaft Ralf Senger

Telefon: 0151 - 40453719
E-Mail: christkindla79@aol.com

Mühlenfeeling am Obermain - Erwecken Sie die sog. „Wüstenmühle“ aus Ihrem Dornröschenschlaf!



© C. Senger / BLfD

Grundstücksfläche: ca. 25.626 m²

Baujahr: 1. Hälfte 18. Jahrhundert

Die Wüstenmühle bei Bad Staffelstein – hinreißendes Mühlengehöft im Oberen Maintal

Ein Mühlengehöft in reizvoller Ortsrandlage! Ein großzügiges Anwesen mit historischem Wohnhaus, Nebengebäuden und atemberaubendem Grundstück! Darunter Wald- und Wiesenflächen sowie ein Bach mit Wasserfall und Teich! Dies alles finden Sie in Frauendorf bei Bad Staffelstein im sog. „Gottesgarten am Obermain“. Im frühen 18. Jahrhundert ist die sog. „Wüstenmühle“ entstanden und wartet nun darauf, von Ihnen wachgeküsst zu werden. Auch wenn das denkmalgeschützte Wohngebäude derzeit nicht betreten werden kann, die herrliche Hofanlage überzeugt durch Größe, Schönheit und Potenzial. Wollen Sie derjenige sein, der ein neues Kapitel in ihrer Geschichte beginnt?

Das Baudenkmal	Wüstenmühle: Wohngebäude mit Scheune und Baracke Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig Holzfenster, Sprossenfenster Dielenboden, Parkettboden Teilweise historische Ausstattung: Türen, Fenster, Stuckdecken Garten Bach Teich Wald- und Wiesenflächen Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus mit verschiefertem OG Zentralheizung, Kachelofen
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	Provisionsfrei

Mächtiges Mühlengehöft in traumhaft schöner Ortsrandlage

Die sog. „Wüstenmühle“ hat alles, was man sich von einem Mühlenanwesen wünscht. Das beachtliche Mühlengehöft besteht aus mehreren Einzelgebäuden, deren Mittelpunkt das denkmalgeschützte Wohngebäude aus dem frühen 18. Jahrhundert bildet. Direkt an das Wohnhaus schloss einst L-förmig das eigentliche Mühlengebäude an, das mittlerweile größtenteils abgetragen wurde.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine ebenfalls denkmalgeschützte Scheune mit jüngerem Anbau, die als Maschinenhalle und Werkstatt genutzt wurde. Hinter dem Wohnhaus folgt das frühere Sägewerk – ein großzügiger Massivbau –, welcher nicht unter Denkmalschutz steht.

Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite setzt sich das herrliche Mühlenanwesen fort. Dort treffen Sie auf ein inzwischen eingestürztes Nebengebäude sowie eine denkmalgeschützte Baracke. Die ehemalige Baracke des Reichsarbeitsdienstes – ein eingeschossiges, überwiegend in Fachwerk errichtetes Gebäude mit flachem Satteldach und hohem Kniestock – ist seit 1935 an dieser Stelle anzutreffen.

Ein äußerst großzügiges Grundstück von mehr als 25.000 m² Größe macht das Mühlenanwesen perfekt. Dieses ist zu beiden Seiten der Ortstraße zu finden und erstreckt sich malerisch entlang des Tiefentalbachs. Ein Teilstück des ehemaligen Mühlbachs mit Wasserrecht, Wasserfall und abschließendem Teich gehört ebenso zu Ihrem Anwesen wie kleine Waldbereiche und große Wiesenflächen, die eine zukünftige Pferdehaltung attraktiv machen.

Malerisches Wohngebäude des frühen 18. Jahrhunderts

Das historische Wohnhaus kann auf eine jahrhundertelange Geschichte zurückblicken. In der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts wurde das zweigeschossige Wohnstallhaus errichtet, vermutlich über einem älteren Kern. Das Erdgeschoss ist in Massivbauweise entstanden und beeindruckt heute durch seine klassizistisch anmutenden Fensterrahmen. Das Obergeschoss und der Nordgiebel präsentieren sich mit verschiefelter Fassade. Der Südgiebel ist im Zuge des Einsturzes des vormals angrenzenden Mühlengebäudes schwer geschädigt und daher unvollständig. Aktuell werden die dahinterliegenden Kammern vom Dachüberstand und teilweise zerrissener Folie geschützt, hier sind weitere Notsicherungen vor dem Winter geplant. Der abschließende Dachbereich zeigt sich nach Norden als Halbwalmdach und gegen Süden als Satteldach.

Auch im Inneren des Wohngebäudes lässt sich die ehemalige Bedeutung des Anwesens erahnen. Das historische Wohnstallhaus wird von der Traufseite über einen überdachten Treppenaufgang erschlossen. Der Hauseingang sowie das Erdgeschoss und die anschließenden Gesindekammern dürfen im späten 19. Jahrhundert entstanden sein. Wandfeste Ausstattungselemente wie Rahmenfüllungstüren, Dielenböden oder Sprossenfenster erinnern noch heute an diese Zeit.

Die Stube im Obergeschoss stammt noch aus der Bauzeit des Hauses und begeistert durch ihre qualitätvolle barocke Ausstattung. Zwei symmetrisch angeordnete Stuckdecken mit Bandelwerk zieren die Decke. Zudem wurde Fränkisches Parkett verlegt und die beiden Vierfeldertüren mit geschwungenen und reich ornamentierten Bändern bestückt. Ferner hat sich mindestens ein barockes Kreuzstockfenster erhalten.

Per Sanierung zum oberfränkischen Mühlentraum

Erwecken Sie die sog. „Wüstenmühle“ aus ihrem Dornröschenschlaf! Eine denkmalgerechte Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude – allem voran des historischen Wohnhauses – erweckt das historische Mühlengehöft zu neuem Leben und bringt Sie Ihrem Mühlentraum ein Stück näher.

Das historische Wohngebäude kann aufgrund bestehender Einsturzgefahr derzeit nicht betreten werden. Es befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und ist an seiner Südseite beinahe ungeschützt der Witterung ausgesetzt. Dringende Notsicherungsmaßnahmen sind durchzuführen. Dazu zählen eine statische Sicherung und eine vollständige Verbretterung des Giebels, anstelle der zum Teil kaputten Folien, sowie die Ertüchtigung der Dachrinnen, insbesondere auf der verschieferten Nordseite.

Für die zukünftige Sanierung ist eine Voruntersuchung anzustreben mit Aufmaß, Bauforschung, Statik, Nutzungskonzept und Kostenermittlung. Diese dient als Grundlage zur Sanierung und kann – ebenso wie die Notsicherung – ggf. unter anderem vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bezuschusst werden. Bei der Sanierung ist darauf zu achten, dass der historische Grundriss des Wohnhauses weitgehend gewahrt bleibt und noch verbliebene historische Ausstattung auch weiterhin im Haus Platz findet.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in dem historischen Wohngebäude nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch auf denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) müssen Sie nicht verzichten.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude der Wüstenmühle dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie am südöstlichen Ortsrand von Frauendorf, einem kleinen Ortsteil von Bad Staffelstein, im Oberen Maintal. Das rund 100 Einwohner zählende Dorf liegt im sog. „Gottesgarten am Obermain“. Landschaftliche Schönheit und fränkisches Flair zeichnen Ihren neuen Wohnort aus. Dazu liegen die Städte Bad Staffelstein, Lichtenfels und Coburg ganz nah. Gibt es einen schöneren Ort in Oberfranken zum Wohnen und Wohlfühlen?

Alles, was das Leben angenehm macht, finden Sie in unmittelbarer Nähe zu Ihrem neuen Wohnort. Ihre Kinder können den Kindergarten im Nachbarort Uetzing sowie die Grundschule in unmittelbarer Nachbarschaft zu Ihrem neuen Anwesen besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Bad Staffelstein, Lichtenfels oder Bamberg offen. Alle Besorgungen für den täglichen Bedarf lassen sich bestens im nur 10 Minuten entfernten Bad Staffelstein erledigen. Die ca. 10.500 Einwohner zählende Kleinstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein vielseitiges gastronomisches Angebot. Insbesondere Gesundheit und Wellness genießen einen hohen Stellenwert in Bad Staffelstein. In dem beliebten Kurort treffen Sie auf eine Reihe von Kliniken und Reha-Zentren sowie eine Vielzahl ansässiger Ärzte und Fachärzte.

Erholung und Entspannung werden an Ihren neuen Wohnort großgeschrieben. Auf gut angelegten Wander- und Radwanderwegen lässt sich der sog. „Gottesgarten am Obermain“ zu Fuß oder auf dem Fahrrad erkunden. Auch die berühmten Sehenswürdigkeiten – wie Kloster Banz, die von Balthasar Neumann erbaute Basilika Vierzehnheiligen oder der Staffelberg – sind nur einen Katzensprung entfernt. Dazu lockt Bad Staffelstein mit der Obermain Therme, dem Freizeitbad Aquariese und dem herrlichen Kurpark mit Seebühne. Wer zudem in angenehmer Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen zahlreiche Vereine herzlich willkommen.

Ihr neuer Wohnort bietet Ihnen dank der Nähe zur Bundesautobahn A73 eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Nur 10 Fahrminuten trennen Sie von Bad Staffelstein (ca. 7 km) oder Lichtenfels (ca. 12 km). In weniger als einer halben Fahrstunde kommen Sie in Ebern (ca. 25 km) oder Coburg (ca. 29 km) an. Für den Weg nach Bamberg (ca. 34 km) oder Kulmbach (ca. 36 km) müssen Sie etwa eine halbe Fahrstunde einplanen. Die Frankenmetropole Nürnberg (ca. 91 km) erreichen Sie in etwa einer Stunde. Vom Bahnhof Bad Staffelstein (Bahnstrecke: Bamberg - Lichtenfels) haben Sie zudem eine gute Zuganbindung (RB, RE) nach nah und fern.

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.

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.



© (BLfD) Ansprechendes Wohnhaus des 18. Jh.



© (BLfD) Die Wüstenmühle nahe Bad Staffelstein



© (C. Senger) Zugang zu Ihrem zukünftigen Zuhause



© (BLfD) Beeindruckendes Baudenkmal mit verschiefertem OG und Giebel



© (C. Senger) Malerisches Mühlengehöft auf beachtlichem Grundstück



© (C. Senger) Massivgebautes Sägewerk



© (C. Senger) Rückseite des Wohnhauses



© (BLfD) Denkmalgeschützte Scheune



© (C. Senger) Bach mit Wasserfall



© (C. Senger) Historische Scheune mit Anbau



© (BLfD) Treppe ins OG



© (BLfD) Eindrucksvolle Stuckdecke im OG



© (BLfD) Wohnraum von „anno dazumal“



© (BLfD) Neu gestaltbare Durchgangszimmer



© (BLfD) Historische Zimmertür