



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## Exposé



**Herrschaftliches Schloss mit Gastronomieeinheit & 4 gepflegten Wohneinheiten (5 Teileigentumseinheiten) • Parkplatz, Garagen und Stallungen vorhanden • vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten**

**Grundstück: 4.492 m<sup>2</sup>  
Gewerbe-/Gastrofläche: ca. 235,79 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 448,19 m<sup>2</sup>**



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## OBJEKTDATEN

---

<b>Größe</b>	Grundstück:	ca. 4.492 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche:	ca. 448,19 m <sup>2</sup>
	Gewerbefläche (Gastro):	ca. 235,79 m <sup>2</sup>
	Nebenfläche:	ca. 319,56 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung</b>	Denkmalschutz, vier gepflegte Wohneinheiten, 5 Teileigentumseinheiten (1 Gewerbeeinheit, 4 Wohneinheiten), ehem. Stallungen, Garagen, Biergarten, erweiterbares Grundstück (mit Baumbestand und Teichanlagen) u.v.m.	
<b>Sonstiges</b>	Objektzustand	gepflegt
	verfügbar ab:	August 2024
	Heizung:	Festbrennstoffheizung, Zentralheizung (Scheitholz & Pellets)
	Fußbodenbelag:	Diverse
<b>Lage</b>	Stadt/Stadtteil:	Tröstau
	Straße:	Schlossweg 14
<b>Preis</b>	Kaufpreis:	748.000 EUR VB
	Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.

---



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## BESCHREIBUNG

---

Dieses im Tröstauer Ortsteil Leupoldsdorf gelegene herrschaftliche Schloss sucht einen neuen Eigentümer, der das historische Erbe und die vielen Gestaltungsmöglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft zu schätzen weiß.

Urkundlich wurde das sogenannte Hammerschloss erstmals 1395 erwähnt. Das äußere Erscheinungsbild wurde vor allem durch den Umbau in den Jahren 1815/1816 geprägt. Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude verfügt im Erdgeschoss über eine schöne Gewerbeeinheit, die bis 2022 vom Eigentümer als Gaststätte genutzt wurde. Eine ausreichend große Parkplatzfläche für Gäste und Besucher ist auf dem Anwesen vorhanden. Eine Abtrennung für einen Biergarten ist problemlos möglich.

Im ersten und zweiten Stock des denkmalgeschützten Gebäudes befinden sich vier großzügige, gepflegte Wohneinheiten, die sich unter anderem durch schöne Stuckdecken, hölzernen Tafelboden und freiliegende Holzbalken auszeichnen und den Wohnräumen ein gemütliches Flair verleihen.

Die Aufteilung dieser zuvor genannten Flächen in verschiedene Teileigentumseinheiten ist bereits erfolgt, was Ihnen für die Zukunft genügend Flexibilität lässt.

Möglichkeiten zur Pferdehaltung sind auf diesem Areal ebenfalls gegeben. Neben den ehemaligen Stallungen sind auf dem Grundstück mehrere Nebengebäude und Garagen zu finden.

Die Liegenschaft ist in der Vergangenheit fachmännisch saniert worden. Hierbei wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- 2003: Tausch der meisten Fenster
- 2006: neue Scheitholz-Heizung
- 2010: Fassadenerneuerung
- 2018: neue Pellet-Heizung

Beim Dach stehen Renovierungsarbeiten an.

Dieses Kaufangebot ist erweiterbar um ein direkt angrenzendes, etwa 50.173 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das der Öffentlichkeit zugänglich ist und sich aufgrund der vorhandenen Teichanlagen und des Baumbestands durch seinen parkähnlichen Charakter auszeichnet (Kaufpreis: 220.000 EUR VB, Maklercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.).

Bei diesem Anwesen gibt es viel zu entdecken, was unser Exposé nicht in Gänze widerspiegeln kann. Bei einem Besichtigungstermin geben wir Ihnen vor Ort gern konkrete Eindrücke!

Bitte beachten Sie: Das sogenannte Torhaus ist nicht Bestandteil unseres Kaufangebots. Dieser Gebäudeteil wurde im Zuge eines Förderprogramms von der Gemeinde aufwendig saniert und wird



## DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

aktuell als Tourist-Information genutzt. Die Gemeinde wird diese Informationsstelle bis mindestens 2035 betreiben. Um das Torhaus wieder in das Anwesen zu integrieren, kann sich der Käufer des Hammerschlusses ein entsprechendes Vorkaufsrecht sichern, wobei die Details mit der Gemeindeverwaltung zu klären sind. Diesbezüglich sind mit der Gemeindeverwaltung bereits Gespräche geführt worden.

### AUSSTATTUNG

---

Die Flächen gliedern sich wie folgt:

- Gewerbeinheit - Gastwirtschaft (EG) mit ca. 235,79 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Gemeinschaftsbereich (EG, 1. OG, 2. OG) mit ca. 319,56 m<sup>2</sup>
- Wohneinheit 1 (2. OG Nordseite) mit ca. 114,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohneinheit 2 (2. OG Südseite) mit ca. 130,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohneinheit 3 (1. OG Nordseite) mit ca. 91,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohneinheit 4 (1. OG Südseite) mit ca. 112,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Parkplatzfläche ist mit ca. 3.154 m<sup>2</sup> ebenfalls großzügig ausgelegt.



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

## ANSICHTEN



Hammerschloss



Luftaufnahme



Hammerschloss (Bild: Frankenpost/Katrin Lyda)



Wasserrad (Bild: Frankenpost/Katrin Lyda)



Brücke über die Röslau



Teichanlage



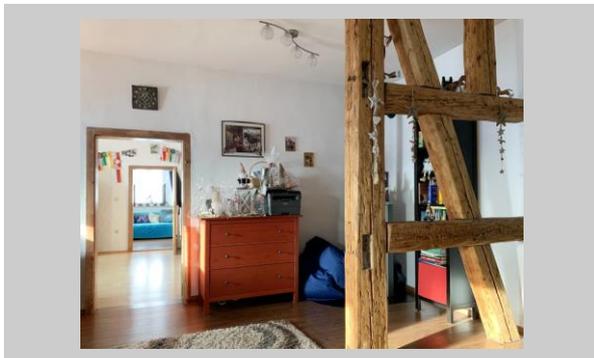
DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN



Außenbereich Gastronomie



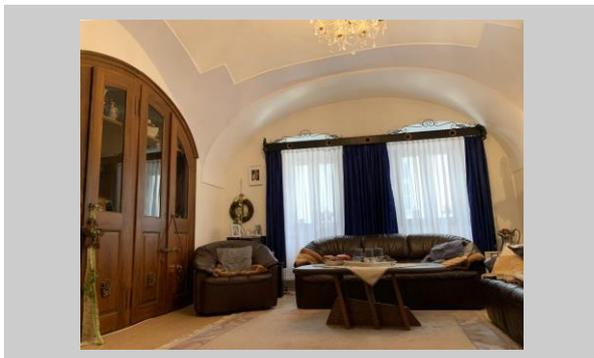
Wohnraum



Wohnraum



Stuckdecke



Wohnzimmer



Schlafzimmer

**Exposé**

Ein Angebot der Steinel & Diemel GmbH

Objekt-ID: 02019

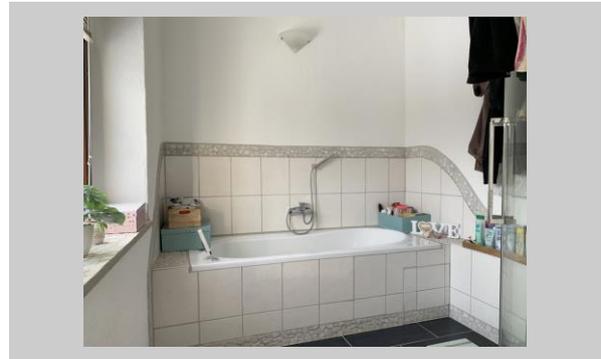
Seite 6 von 9



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN



Küche



Badezimmer



Torhaus & Hammerschloss



Das Schloss im Winter



Geräte zur Wurst-/Fleischverarbeitung



Historisches Wappen



**DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN**

## **LAGE**

---

Tröstau ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge. In dem staatlich anerkannten Erholungsort leben etwas mehr als 2.000 Einwohner, wobei in der Urlaubssaison auch viele Touristen den Ort aufsuchen. Ob Wandern, Reiten, Segelfliegen oder Skilanglauf - die Region hat viel zu bieten.

Das Hammerschloss mit den - auf Wunsch - dazugehörigen Teichanlagen im Ortsteil Leupoldsdorf ist eine unter Denkmalschutz stehende Anlage, die direkt am Brückenradweg Bayern-Böhmen liegt. Nach umfassenden Sanierungsmaßnahmen ist sie nun ein neues touristisches Ziel im Landkreis Wunsiedel.

Im Torhaus ist eine Tourismusinformationsstelle mit einer Ausstellung zum Hammerschloss und seinen Hammerherren entstanden. Auch wurde der ehemalige Mühlgraben wieder freigelegt, so dass die Gemeinde Tröstau um eine attraktive Kurparkanlage reicher geworden ist.

## **SONSTIGES**

---

Hinweis: Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf einen Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung desselbigen durch den Eigentümer zustande.

Alle objektbezogenen Angaben im Exposé stammen vom Eigentümer. Die Richtigkeit und Vollständigkeit wurde von uns nicht geprüft und daher übernehmen wir keine Haftung.

Die Weitergabe der zur Verfügung gestellten Objektunterlagen und des von uns erstellten Exposés sind nicht gestattet. Bei Zuwiderhandlung bleiben Schadensersatzansprüche vorbehalten.



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

---

## IHR ANSPRECHPARTNER

---

### **Birgit Dietel**

Telefon 09281 / 7261-20  
info@steinel-dietel.de

Steinel & Dietel GmbH  
Brüder-Grimm-Straße 48  
95032 Hof

[www.dietel-steinel.de](http://www.dietel-steinel.de)