



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

Exposé



**Wohnen im Hammerschloss in Tröstau
im Herzen des Fichtelgebirges
1 Gewerbeeinheit & 4 bezugsfertige Wohneinheiten
(Teileigentum bereits gebildet)
vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten**

**Grundstück: 4.342 m²
Gewerbe-/Gastrofläche: ca. 235,79 m²
Wohnfläche: ca. 448,19 m²**



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

OBJEKTDATEN

Größe	Wohnfläche:	ca. 448,19 m ²
	Gewerbefläche (Gastro):	ca. 235,79 m ²
	Nebenfläche:	ca. 319,56 m ²
	Grundstück:	ca. 4.342 m ²
Ausstattung	Denkmalschutz, 4 gepflegte Wohneinheiten, Teileigentum bereits gebildet (1 Gewerbeeinheit, 4 Wohneinheiten), ehem. Stallungen, Garagen, Biergarten, u.v.m.	
Sonstiges	Objektzustand	gepflegt
	verfügbar ab:	sofort
	Heizung:	Festbrennstoffheizung, Zentralheizung (Scheitholz & Pellets)
	Fußbodenbelag:	Diverse
Lage	Stadt/Stadtteil:	Tröstau
	Straße:	Schlossweg 14
Preis	Kaufpreis:	689.000,00 EUR
	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.

Tröstau liegt in der bekannten Urlaubsregion im Fichtelgebirge. Ein Golf- und ein Flugplatz für Hobbypiloten befinden sich ebenfalls in der Ortschaft. Bekannt ist die Region auch für die herrlichen Wander- und Radwege. Sie bietet noch ein weiteres vielfältiges Spektrum an möglichen Freizeitaktivitäten.

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 in 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

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!



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

AUSSTATTUNG

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude befindet sich auf einem ca. 1.188 Quadratmeter großen Grundstück, wobei sich die einzelnen Flächen wie folgt verteilen:

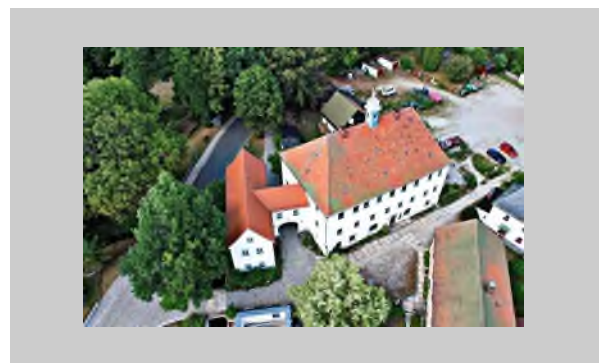
- Gewerbeeinheit (EG): ca. 235,79 m² Gewerbefläche
- Gemeinschaftsbereich (EG, 1. OG, 2. OG): 319,56 m²
- Wohnung 1 (2. OG Nordseite): ca. 114,77 m² Wohnfläche
- Wohnung 2 (2. OG Südseite): ca. 130,24 m² Wohnfläche
- Wohnung 3 (1. OG Nordseite): ca. 91,01 m² Wohnfläche
- Wohnung 4 (1. OG Südseite): ca. 112,17 m² Wohnfläche

Die Parkplatzfläche ist mit ca. 3.154 m² ebenfalls großzügig ausgelegt.



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

ANSICHTEN



Luftbild



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 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