

Exposé

Schloss

92237 Sulzbach - Rosenberg

Kaufpreis: auf Anfrage



© DAHLER & COMPANY

Ansprechpartner:
Thilo Klotz
Dahler Nürnberg
Weinmarkt 4, 90403 Nürnberg

Tel.: 0911 - 47 44 111
E-Mail: thilo.klotz@dahler.com

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.



© (D & C) Reizendes Schlösschen des 18. Jh.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Baudenkmal (ein Einzeldenkmal) 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. nach § 10g EStG in Betracht (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

Bezaubernde Perle des Barock - das Lustschlösschen Franziskaruh in Sulzbach - Rosenberg!



© DAHLER & COMPANY

Nutzfläche: ca. 740 m²

Grundstücksfläche: 3.260 m²

Baujahr: 1785 - 1788

Das Schlössl Franziskaruh in Sulzbach - Rosenberg

Auf historischen Spuren wandeln! Das Leben genießen, wo einst die Mutter des ersten bayerischen Königs zuhause war! Diese einmalige Erfahrung lässt Sie das Schlösschen Franziskaruh erleben. Im oberpfälzischen Sulzbach - Rosenberg unweit von Nürnberg ist es zu finden. Zwischen 1785 und 1788 wurde das Lustschloss mit seinen eindrucksvollen Eckpavillons im Auftrag von Pfalzgräfin Maria Franziska von Pfalz - Sulzbach errichtet. Die schönste Zeit ihres Lebens dürfte sie hier verbracht haben. Sollte dieses denkmalgeschützte Kleinod nicht auch Ihr Leben bereichern?

Das Baudenkmal	Ehem. Schlösschen Franziskaruhe Dreiflügelanlage Zweigeschossiger Mittelbau Erdgeschossige Flügelbauten 15 Zimmer Zustand: sanierungsbedürftig Gewölbekeller Dachboden Holzfenster Terrasse Gartenanlage mit Gartenpavillon 3 Garagen 30 Freiplätze Vermietet
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus Energieträger: Öl Zentralheizung
Förderung	Denkmalschutz-Afa Sanierungs-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. bezogen auf den Kaufpreis

Auf den historischen Spuren der Pfalzgräfin Maria Franziska

Tauchen Sie ein in die Geschichte des oberpfälzischen Schösschens Franziskaruh! Dieses reizende Zeugnis bayerischer Geschichte wurde im Auftrag der Pfalzgräfin Maria Franziska Dorothea Christina aus der Sulzbacher Wittelsbacher Linie errichtet.

Im Jahre 1724 wurde Maria Franziska als Tochter des Sulzbacher Erbprinzen Karl Emanuel geboren und heiratete im Alter von 22 Jahren den Pfalzgrafen Friedrich Michael von Pfalz - Birkenfeld. Obwohl die Ehe fünf Kinder hervorbrachte – darunter den ersten bayerischen König Maximilian I. Josef von Bayern – war die Beziehung nicht glücklich. Die lebensfrohe Gräfin, die das Leben am Hof nach eigenen Aussagen verachtete, begann eine außereheliche Affäre mit einem Schauspieler. Dieser Fehltritt wurde mit „Klosterhaft“ geahndet, die erst mit dem Tod ihres Mannes im Jahr 1767 endete.

Ihr Schwager, Kurfürst Karl Theodor, stellte der verwitweten Pfalzgräfin das Sulzbacher Schloss als Witwensitz zur Verfügung. Im Frühjahr 1785 erteilte sie dem kurfürstlichen Oberbauinspektor Georg Heinrich Dobmeyer den Auftrag das Schössl Franziskaruh unterhalb des Schlosses zu errichten. Im Jahr 1788 wurde die Dreiflügelanlage fertiggestellt und diente der Pfalzgräfin bis zu ihrem Tod im Jahr 1794 als herrschaftlicher Sommersitz. Erst nach ihrem Tod erlangte sie – durch die Krönung ihres Sohnes zum ersten bayerischen König – ihre bedeutende Stellung in der bayerischen Geschichte. Sie wurde zur Vorfahrin aller bayerischen Könige bis 1918 und aller heute noch lebender Wittelsbacher.

Ihr Sommersitz ging nach ihrem Tod in Privatbesitz über. Insgesamt neun adelige und nichtadelige Besitzer nannten ihn ihr Eigen, bevor er 1922 Eigentum der Eisenwerk-Gesellschaft Maximilianshütte wurde.

Im Jahr 1964 wurde das Schloss umgestaltet und diente als Kasino der Maxhütte. Nach erneuter Renovierung im Jahr 2011 wurde es zur Eventlocation mit exklusiver Gastronomie ausgebaut.

Vorübergehend hat ein Kindergarten sein Zuhause in „Franziskaruh“ gefunden. Die monatliche Miete beläuft sich auf 4.500 €. Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird der IST-Zustand wieder hergestellt.

Hinreißendes Barockschloss des späten 18. Jahrhunderts

Das Schlösschen Franziskaruh ist ein wahres Kleinod. Als Lustschlösschen der Pfalzgräfin Maria Franziska zwischen 1785 und 1788 erbaut, besticht es durch seine äußerst ansprechende Erscheinung und seine reizvolle Lage. Der charmante Sommersitz präsentiert sich als Dreiflügelanlage direkt unterhalb des Schlossbergs, hoch über dem Rosenbach. Sein zweigeschossiger Mittelbau wird von zwei mächtigen Eckpavillons flankiert, die den herrschaftlichen Charakter des Adelsitzes hervorheben. Barocke Fensterrahmen, ein mächtiges Walmdach sowie eine Altane im rückwärtigen Bereich unterstreichen die bauliche Schönheit des Gebäudes.

Zu beiden Seiten des Mittelbaus schließen sich kleinere Flügelbauten an, die die Dreiseitanlage vervollständigen. Der Südflügel besteht aus einem eingeschossigen Walmdachgebäude mit kleinem Türmchen, einem modernen Verbindungsbau zum Hauptgebäude und östlich anschließenden Garagen. Der Nordflügel – ein ebenfalls eingeschossiger Walmdachbau – ist nicht direkt mit dem Hauptgebäude verbunden und beherbergte eine Kegelbahn.

Das reizende Sommerschlösschen erlaubt eine Reise in die Vergangenheit, sobald Sie den Hauptbau von seiner Traufseite betreten. Trotz der Umbauten im Jahr 1964 und seiner Neugestaltung zum Restaurantbetrieb im Jahr 2011 hat das Schloß nichts von seinem fürstlichen Charme verloren.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine repräsentative Eingangshalle, die Sie zu großzügigen Räumlichkeiten zur Linken und Rechten führt. Diese wurden u. a. als Gasträume eines gehobenen Gastronomiebetriebes genutzt. Dazu unterstreicht eine Sonnenterrasse im hinteren Schlossbereich die Qualität des ehemaligen Sommersitzes.

Der Glanz vergangener Zeiten lässt sich auch im Obergeschoss erahnen. Dieses erreichen Sie über ein neugestaltetes Treppenhaus. Ein breiter Flur führt Sie zum ehemaligen Festsaal mit abgehängter Faltdecke und ansprechender Beleuchtung. Zusammen mit weiteren Schlossräumen und einer einladenden Altane erfüllt das Schloss den Wunsch nach stilvollem Wohnen und Arbeiten.

Herausragendes Schlossgrundstück mit reizvollem Gartenpavillon

Das Schlösschen Franziskaruh liegt auf einem ca. 3.260 m² großen Grundstück in exponierter Lage unterhalb des Schlossbergs. Eine großzügige Gartenanlage hebt die ehemalige Nutzung als fürstliche Sommerresidenz hervor.

Standesgemäß finden Sie einen denkmalgeschützten Gartenpavillon auf dem Schlossgrundstück. Der an zwei Seiten über Pfeiler geöffnete Mansardwalmdachbau dürfte um 1920 entstanden sein und betont den besonderen Charme des Anwesens.

Vom historischen Sommersitz zum modernen Schlossanwesen

Folgen Sie den historischen Spuren der Pfalzgräfin Maria Franziska von Pfalz - Sulzbach! Schloss Franziskaruh kann Ihr Leben bereichern und neue Akzente für Ihre Zukunft setzen.

Das Schlösschen hat das Potential, Ihren Ansprüchen gerecht zu werden. Ob Sie sich ein behagliches Wohndomizil wünschen, an eine herrschaftliche Altersresidenz für Sie und andere denken oder den geeigneten Ort suchen, um Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander zu verbinden, „Franziskaruh“ ist genau richtig für Sie. Es eignet sich bestens als Austragungsort für Tagungen, Seminare und Konferenzen. Räumlichkeiten für einen Gaststättenbetrieb sind bereits vorhanden. Auch eine mögliche Über- und Inbetriebnahme des Restaurants steht Ihnen offen. Die hochwertige Gastronomie-Küche ist im Kaufpreis inkludiert.

Eine denkmalgerechte Modernisierung des Schlosses wird Sie Ihren Zielen näherbringen. Die Bausubstanz des Schlosses ist in einem guten Zustand. Der Um- und Ausbau des Haupthauses von 1964 – einschließlich der Ausstattung insbesondere im Obergeschoss – sollte in Ihren Plänen respektiert werden.

Das Mobiliar kann nach Absprache und bei entsprechendem Angebot übernommen werden.

Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann auf Wunsch angebracht oder erneuert werden und auch denkmalgerechte energetische Maßnahmen sind denkbar.

Die Durchführung einer denkmalpflegerischen Voruntersuchung wird empfohlen. Eine Bezuschussung durch das BLfD ist im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel möglich.

Lagebeschreibung

Das Schloß Franziskaruh finden Sie im oberpfälzischen Sulzbach - Rosenberg nahe Nürnberg. Sulzbach - Rosenberg ist eine Kleinstadt im Landkreis Amberg - Sulzbach, am Ostrand der Fränkischen Alb im Oberpfälzer Jura. Die Stadt entstand am 1. Juli 1934 durch die Zusammenlegung der Stadt Sulzbach mit der Gemeinde Rosenberg. Dieses historische Ereignis fand im Festsaal des Schloßchens statt, dass schon bald Ihnen gehören kann.

Etwa 20.000 Einwohner leben in Sulzbach - Rosenberg, einer Kleinstadt mit viel Atmosphäre und Lebensqualität. Sulzbach war vormals durch den Abbau von Eisenerz und Braunkohle bekannt und gilt als das „Ruhrgebiet des Mittelalters“. Heute begeistert die Kleinstadt durch ihr historisches Stadtzentrum und die größte Schlossanlage Nordbayerns, unterhalb der sich Ihr zukünftiges Anwesen befindet. Zugleich hat sich Sulzbach - Rosenberg zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Eine ausgezeichnete Kinderbetreuung mit Kindergärten und Schulen jedes Bildungszweiges ist anzutreffen. Zudem bietet Sulzbach - Rosenberg zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein vielseitiges Gastronomieangebot und eine gute ärztliche Versorgung mit Fachärzten, Apotheken und Krankenhaus.

Auch Erholung, Entspannung und Freizeitvergnügen werden an Ihrem neuen Wohnort großgeschrieben. Hierzu trägt die reizvolle Landschaft der Fränkischen Alb bei, die zu Fuß, auf dem Fahrrad oder hoch zu Ross erkundet werden kann. Dazu treffen Sie in Sulzbach - Rosenberg und Umgebung auf ein breitgefächertes Sport-, Freizeit- und Kulturangebot.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Sulzbach - Rosenberg garantiert. Nur etwa eine Viertelstunde trennt Sie von Amberg (ca. 12 km) und in weniger als einer Stunde kommen Sie in Nürnberg (ca. 50 km) an. Regensburg (ca. 80 km) erreichen Sie in einer Fahrstunde und für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 200 km) müssen Sie etwa zwei Stunden einplanen.

Dazu haben Sie vom Bahnhof Sulzbach - Rosenberg eine gute Bahnanbindung (RE) nach Nürnberg und darüber hinaus.



© (D & C) Das Schlössl Franziskaruh



© (BLfD) Historische Darstellung des Schösschens



© (D & C) Hofauffahrt zum Schlossgrundstück



© (D & C) Die Südseite mit exklusiver Terrasse



© (D & C) Imposante Südterrasse



© (BLfD) Reizender Pavillon



© (D & C) Herrschaftliche Diele im EG



© (D & C) Historische Holzkassettendecke im EG



© (D & C) Hauptsalon im EG



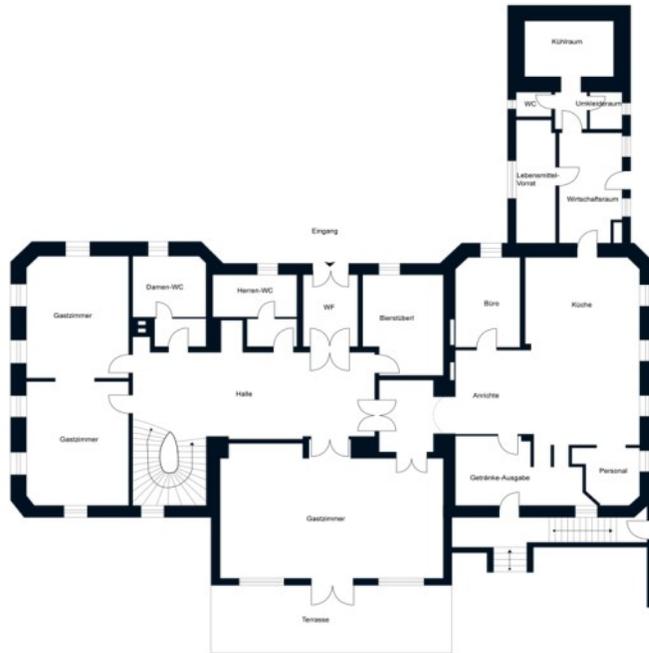
© (D & C) Der Blaue Salon im EG



© (D & C) Stilvolle Bar im OG

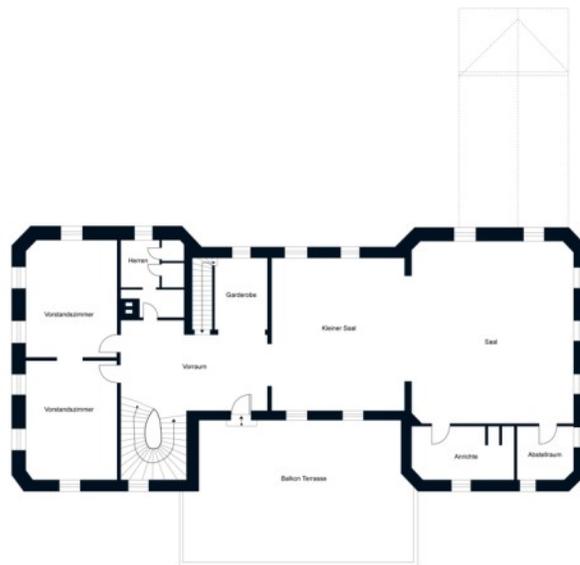


© (D & C) Moderne Gastroküche



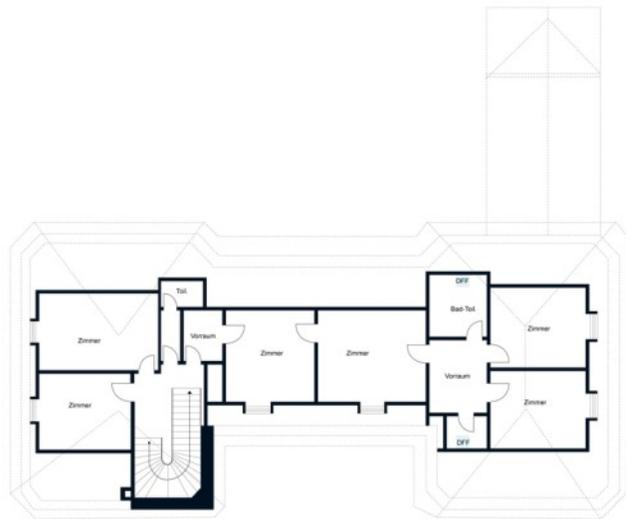
DAHLER & COMPAN
 ARCHITECTEN
 Diese Unterlagen werden nur vom Auftraggeber
 eingesehen. Für die Richtigkeit der Angaben
 übernimmt der Architekt keine Gewähr.

© (D & C) Grundriss Erdgeschoss



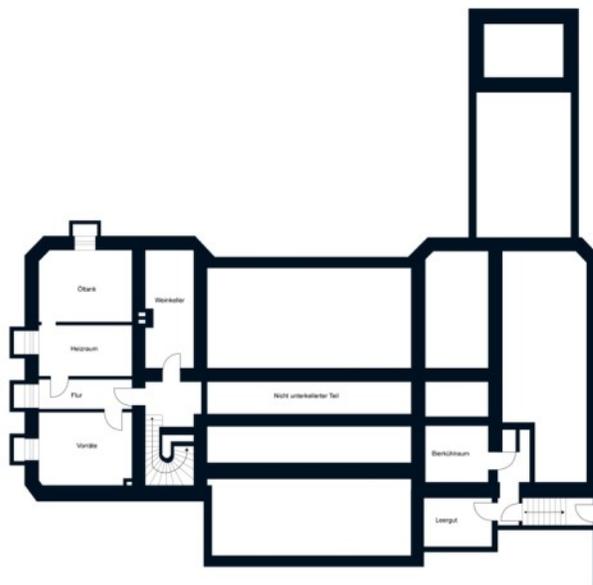
DAHLER & COMPAN
 ARCHITECTEN
 Diese Unterlagen werden nur vom Auftraggeber
 eingesehen. Für die Richtigkeit der Angaben
 übernimmt der Architekt keine Gewähr.

© (D & C) Grundriss Obergeschoss



DAHLER & COMPANY
INMÖBILIEN
Dieses Urkataster ausstrich wurde uns vom Auftraggeber
übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben
können wir keine Gewähr übernehmen.

© (D & C) Grundriss Dachgeschoss



DAHLER & COMPANY
INMÖBILIEN
Dieses Urkataster ausstrich wurde uns vom Auftraggeber
übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben
können wir keine Gewähr übernehmen.

© (D & C) Grundriss Kellergeschoss