

Exposé

Gutsherrenhof

95704 Pullenreuth - Dechantsees

Kaufpreis: auf Anfrage



© Christian Beutler

Ansprechpartnerin:
Claudia Traut
iMMO.ideal GmbH

Tel.: 09151 - 72490 - 12
E-Mail: info@immo-ideal.de



© (Christian Beutler) Kleiner See gleich beim Landschloss

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.

Ein Oberpfälzer Gutsherrenraum - Historisches Landschloss mit traumhaft schönem Teich in reizvoller Waldlandschaft!



© Christian Beutler

Wohnfläche (Schloss): ca. 500 m²

Nutzfläche: ca. 3.230 m²

Baujahr: 1796

Grundstücksfläche: ca. 75.000 m²

Herrschaftliches Landsassengut des Klosters Waldsassen im Oberpfälzer Stiftland

Ein Oberpfälzer Gutsherrenraum! Ein herrschaftliches Landgut, eingebettet zwischen den nordwestlichen Ausläufern des Steinwaldes und dem südlichen Fichtelgebirge! Ein bedeutendes Hammeranwesen, dessen Herrenhaus vom Glanz vergangener Tage erzählt! So könnte die Schlagzeile in einer lokalen Zeitung lauten, wenn sie über das ehemalige Landsassengut in Dechantsees, nahe Pullenreuth, in der nordöstlichen Oberpfalz berichtet. Im Jahr 1796 ist das im Kern ältere Landschloss des ehemaligen Eisenhammers des Klosters Waldsassen entstanden. Zusammen mit seinen weitläufigen Ökonomiegebäuden, seiner Mühle, seinem reizenden Innenhof und seinem Teich bildete es ein vorindustrielles Kleinod von historischer Bedeutung. Heute steht das seit 1881 in Familienbesitz befindliche Landsassengut erstmals zum Verkauf und ist offen für eine neue Nutzung. Aufgrund seiner einprägsamen Architektur und seiner beachtlichen Größe eröffnen sich vielerlei Optionen. Haben Sie die passende Idee, um zum neuen Hammerherren des Dechantseeser Landsassenguts zu werden?

Das Baudenkmal	Ehem. Landsassengut
	Zustand: Altbau, gepflegt, sanierungsbedürftig
	Etagen: 2
	Zimmer: 13 (im Haupthaus mit Seitenflügeln)
	Gewölbekeller
	Dachboden
	Einbauküche
	Bad mit Dusche / Wanne
	Holzfenster
	Holzdielen, Steinboden
	Landwirtschaftliche Nebengebäude
	Garage
	Innenhof
	Garten
	Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig
	Haustyp: Massivhaus
	Energieträger: Öl, Holz
	Öl- und Stückholzheizung, Kachelofen
Förderung	Denkmalschutz-Afa
	Kapitalanlage
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Historische Spurensuche

Das ehemalige Landsassengut in Dechantsees kann auf eine bemerkenswerte Geschichte zurückblicken.

Der Ort Dechantsees wird erstmalig im Jahr 1285 als „Techantsgesasz curia propria“ erwähnt. Die Bezeichnung Dechant dürfte dabei auf einen höheren katholischen Geistlichen, die Ergänzung „See“ auf die Teichlandschaft entlang des Höllbachs hinweisen.

Bereits im 14. Jahrhundert wird in den Archivalien von jeweils einem sog. Schinhammer in den Ortsteilen Ober- und Unterdechantsees gesprochen. Beide Oberpfälzer Blechhämmer unterstanden zu dieser Zeit dem Kastenamt Kemnath mit Zins, Abgaben und Jurisdiktion. Im 17. Jahrhundert befanden sich beide in den Händen des Adelsgeschlechts der Ramskopf, bevor sie im Jahr 1723 in den Besitz des Klosters Waldsassen übergingen. Das Landsassengut Dechantsees entstand im Jahr 1768 durch die Zusammenlegung beider Besitzungen und deren Ausstattung mit hofmärkischen Rechten einschließlich der niederen Gerichtsbarkeit.

Das heute zu bestaunende Gut ist in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts entstanden, wobei der ältere Baubestand während der barocken Bauphase überformt wurde. Das beachtliche Landschloss wie auch die Stallungen erhielten unter Abt Athanasius Hettenkofer ihre heutige Form. Die Fassaden des Schlosses erstrahlten dabei klassizistisch in Weiß und auch das markant geschwungene Mansarddach wurde durch ein mächtiges Traufgesims in Weiß umrahmt.

Als im Zuge der Säkularisation ein Abtretungsverfahren für das Landsassengut eingeleitet wurde, entschloss sich das Kloster Waldsassen dieses zu veräußern. Nach längeren Verhandlungen wurde es im Jahr 1801 an Ferdinand Freiherr von Waldenfels sowie seinen Bruder Wilhelm, den Domherrn zu Trier und Würzburg, verkauft. Diese verpachteten es wiederum an das Kloster Waldsassen.

Im Jahr 1881 ging das Landsassengut in den Besitz der heutigen Eigentümerfamilie über. Noch bis in die Nachkriegszeit wurde das Gut landwirtschaftlich genutzt. In den letzten Jahrzehnten wurden die landwirtschaftlichen Flächen verpachtet und zuletzt allein eine Werkstatt für Montage- und Schweißarbeiten auf dem Anwesen betrieben. Erstmals seit mehr als 140 Jahren steht das Gut nun zum Verkauf.

Historisches Landsassengut des Klosters Waldsassen

Das herrschaftliche Schlossgut besteht aus einem langgestreckten Landschloss mit barockem Mittelbau, der von zwei Seitenflügeln flankiert wird. Diesem schließen sich mehrere weitläufige Ökonomiegebäude an, die sich um einen imposanten Innenhof nahe des malerischen Hammerweihers gruppieren.

Attraktives Landschloss des späten 18. Jahrhunderts

Der sog. „Corps de logis“ des mächtigen Gutshofes präsentiert sich als zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit pavillonartigem Mittelbau, der durch seinen vorspringenden Mittelrisalit sowie sein geschwungenes Mansardwalmdach mit weißem Traufgesims begeistert. Diesem schließen sich zwei zweigeschossige Flügelbauten an, die dem Herrenhaus seine beachtliche Größe sowie seine eindrucksvolle Erscheinung verleihen. Eine zweigeschossige Holzlaube im rückwärtigen Bereich rundet den herrschaftlichen Bau ab. Dieser geht in seiner heutigen Form auf das Jahr 1796 zurück, wobei das Gebäude im Kern weitaus älter sein dürfte. Die Jahreszahl ist im Wappen des Waldsassener Abtes Athanasius Hettenkofer zu sehen, das bis heute den Haupteingang des Hauses ziert.

Die Faszination der äußeren Erscheinung setzt sich im Inneren des aus Bruchstein errichteten Gebäudes mit einer Mauerstärke von rund 1,20 m fort. Auf den mittig angebrachten Eingang folgt ein durchgestreckter, gewölbter Flur mit vormals herrschaftlicher Eingangshalle. Im Anschluss an diese treffen Sie auf die Wohnstube, die Küche, die Speisekammer sowie auf zwei Gewölberäume, die zur Vorratshaltung genutzt wurden. Auch ein Badezimmer sowie ein separates WC schließen sich an. Nahezu alle Räume des Erdgeschosses bestechen durch ihre gewölbten Decken. Ein repräsentatives Treppenhaus mit doppelläufiger Treppe mit Brettbalustern führt weiter ins Obergeschoss. Dieses bietet im Mittelbau sowie in den Seitenflügeln Platz für 10 Zimmer, die über einen breiten, langgestreckten Flur erreicht werden. Die herrschaftlichen Wohnräume – mit Raumhöhen von ca. 3,00 m – begeistern insbesondere durch ihre Stuckdecken sowie ihre bauzeitlichen Türen. Das anschließende Mansarddachgeschoss des Mitteltrakts ist derzeit nicht ausgebaut.

Als ältester Teils des Gebäudes gilt der Nordflügel des Herrenhauses, wie an seinen deutlich älteren Fensteröffnungen erkennbar ist. Dieser beherbergte in den Zeiten, als sich das Schloss im Besitz des Klosters befand, wahrscheinlich die Hauskapelle des Anwesens.

Imposantes Ökonomiegebäude mit beachtlichen Stallungen

Direkt an das Herrenhaus schließt ein denkmalgeschütztes Ökonomiegebäude an, dessen Ursprung bereits auf das 17. Jahrhundert zurückgehen dürfte. Der langgestreckte, eingeschossige Bruchsteinbau mit Hofdurchfahrt und Satteldach beherbergt die Remise sowie die großzügigen Stallungen der Hofanlage. Vormals wurden die teils mit Gewölbe ausgestatteten Räumlichkeiten überwiegend als Pferde-, Rinder-, Schweine- und Hühnerställe genutzt.

Dem Stallgebäude folgt die ehemalige Mühle des Landsassengutes. Der denkmalgeschützte Bruchsteinbau mit Satteldach und hofseitig vorkragendem Umschrot wurde wohl um 1669 im Westen des Hofes am aufgestauten Höllbach errichtet. Dieser versorgte durch seine Wasserkraft nicht allein die Mühle, sondern auch den benachbarten, nicht denkmalgeschützten Sägewerkstadel, der im Jahr 1706 entstanden sein dürfte. Dieser steht nach Abbruch seiner angrenzenden Holzlege frei und wurde zuletzt als Holzlager genutzt.

Ein Steinstadel sowie ein ca. 1987 erbautes, stilgetreu angepasstes Betriebsgebäude mit Halle und Garage runden den herrschaftlichen Gebäudekomplex ab.

Malerisches Schlossgut mit traumhaft schönem Teich

Das herrschaftliche Anwesen liegt auf einem ca. 75.000 m² großen Grundstück mit malerischem Hammerweiher, der im Norden direkt an das Anwesen grenzt. Dieser nimmt ca. 16.760 m² ein.

Neben dem beachtlichen Gebäuden gehört ein großzügiger Schlossinnenhof zum Anwesen, der im Sommer als Veranstaltungsort für Feste, Konzerte etc. dienen kann.

Der Gutshof verfügt zudem über weitläufige Grünflächen, wodurch dieser besonders für Pferdehaltung geeignet ist.

Vom historischen Gutshof zum modernen Vorzeigeanwesen

Schenken Sie dem ehemaligen Landsassengut in Dechantsees eine neue Zukunft! Nachdem sich der Gutshof seit mehr als 140 Jahren in Familienbesitz befand, steht er nun erstmals zum Verkauf. Seine herausragende Lage an einem malerischen Weiher, seine beachtliche Größe und das überwältigende Potenzial seiner Bauten öffnen alle Türen für eine zukunftsorientierte Neunutzung. Ob als gemeinnützige Einrichtung, als Wohnanlage oder als Modellbauernhof mit ausgedehnter Pferde- und Tierhaltung, vieles kann in Absprache mit den zuständigen Behörden realisiert werden.

Zur Umsetzung Ihrer Pläne bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des Anwesens. Erste Schritte wurden bereits getan. Umfassende Sanierungsmaßnahmen an der barocken Dachkonstruktion sowie eine statische Instandsetzung des Herrenhauses, der beiden Seitenflügel und des Ökonomiegebäudes sind bereits erfolgt. Auch das Dach des Mühlengebäudes sowie des Sägewerkstadels wurden saniert. Bei weiteren Sanierungsmaßnahmen ist auf die Wahrung der historischen Gebäudegrundrisse zu achten. Zudem sind die noch verbliebene Ausstattung im Herrenhaus sowie die Gewölbedecken in den Stallungen zu erhalten und zu restaurieren.

Moderner Wohnkomfort hat im Haupthaus bereits Einzug gehalten. Eine neue Stückholzheizung in Kombination mit der Ölheizung von 1993 wurde angebracht. Die kompletten Haupt-Verteilungen sind im Jahr 2010 vollständig erneuert und isoliert worden. Alle Wohnräume im Schloss sind mit Heizkörpern ausgestattet.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Landsassengutes dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

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. Dazu stehen ggf. Mittel im Rahmen der Dorferneuerung zur Verfügung.

Lagebeschreibung

Das historische Landsassengut wartet in dem idyllisch gelegenen Dorf Dechantsees, nahe Pullenreuth, in der reizvollen Teich- und Waldlandschaft der nordöstlichen Oberpfalz auf Sie. Der malerische, nur rund 80 Einwohner zählende Ort liegt im sog. Stiftland zwischen Marktredwitz und Kemnath. Eingebettet zwischen den nordwestlichen Ausläufern des Steinwaldes und dem südlichen Fichtelgebirge lässt Sie Ihr neuer Heimatort die ganze Schönheit der Region erleben. Dazu macht die Nähe zu den nordbayerischen Zentren das kleine Dorf so attraktiv. Auch die tschechische Grenze liegt so nah, um alle Vorzüge des Nachbarlandes auf kurzem Wege zu genießen.

In Dechantsees und Umgebung müssen Sie auf nichts verzichten. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens finden Sie in Pullenreuth sowie in der Nachbargemeinde Neusorg. Eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie ein Supermarkt sind in der näheren Umgebung anzutreffen und auch so manche Gaststätte öffnet Ihre Türen für Sie. Weitere Einkäufe lassen sich bestens in den nahegelegenen Städten sowie den vielen Outlet Stores der ehemaligen Porzellan Gegend erledigen. Ihre Kinder können den Kindergarten sowie die Grund- und Hauptschule in Pullenreuth besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Kemnath, Marktredwitz oder Tirschenreuth offen. Auch für eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner und Fachärzte in der näheren Umgebung gesorgt.

Wer Erholung und Entspannung vom Alltag sucht, ist in Dechantsees genau richtig. Besuchen Sie das nahe gelegene Bergmassiv Kösseine (ca. 939 m), den beliebten Ausflugspunkt südlich von Wunsiedel, und genießen Sie den Blick auf Ihre neue Heimat! Die herrliche Fichtelgebirgslandschaft lädt zum Wandern ein und besondere Orte gilt es zu entdecken. Das Luisenburg-Felsenlabyrinth, ein Felsenmeer aus riesigen Granitblöcken, ist nur einer davon. Dort bekommen Theaterfreunde auf einer wunderschönen Naturbühne im Sommer bekannte Theaterstücke und Musicals geboten. Auch mit dem Fahrrad ist man rund um Dechantsees bestens unterwegs. Selbst der bekannte Fahrradhersteller Cube hat in der Region seinen Firmensitz. Sollte das Wetter nicht für Outdoor Aktivitäten geeignet sein, bietet sich der Besuch der Thermen, Kurbäder und Saunen in Weißenstadt, Bad Steben, Weiden oder Bad Alexanderbad an. In den Wintermonaten laden die Skilifte und Langlaufloipen im Fichtelgebirge zum Wintersport ein. Hierbei stellt der Ochsenkopf (1024 m) neben Mehlmeisel, Fichtelberg und Immenreuth die höchste Erhebung dar.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

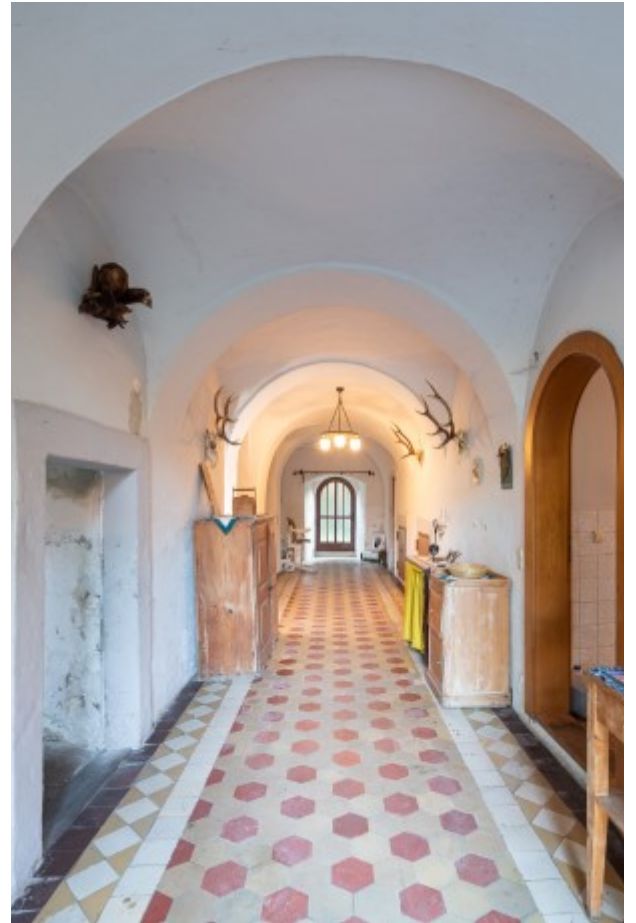
Eine gute Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur 3 Minuten trennen Sie von Pullenreuth (ca. 1 km) und nur 5 Minuten von der Nachbargemeinde Neusorg (ca. 3 km). In einer Viertelstunde kommen Sie in Marktredwitz (ca. 11 km) oder Kemnath (ca. 14 km) an und sogar Wunsiedel (ca. 19 km) erreichen Sie in ca. 20 Minuten. Auch von Waldsassen (ca. 30 km), Tirschenreuth (ca. 35 km), der Wagnerstadt Bayreuth (ca. 45 km) oder Weiden i. d. Opf. (ca. 44 km) sind Sie nur rund eine halbe Fahrstunde entfernt. Selbst für den Weg nach Bamberg (ca. 106 km) oder Nürnberg (ca. 111 km) müssen Sie nur etwa 80 Minuten einplanen. Dazu bietet das grenznahe Tschechien neben der in 40 Minuten erreichbaren Kurstadt Marienbad/Cheb (ca. 44 km) und der Hauptstadt Prag (ca. 211 km) zusätzliche Möglichkeiten europäische Luft zu schnuppern.

Auch an den ÖPNV ist Dechantsees gut angebunden. Es bestehen Busverbindungen Richtung Marktredwitz oder Kemnath. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Neusorg (Bahnstrecken: Bayreuth - Bad Steben und Nürnberg - Marktredwitz) und bietet gute Verbindungen zu größeren Bahnhöfen der Region und darüber hinaus.



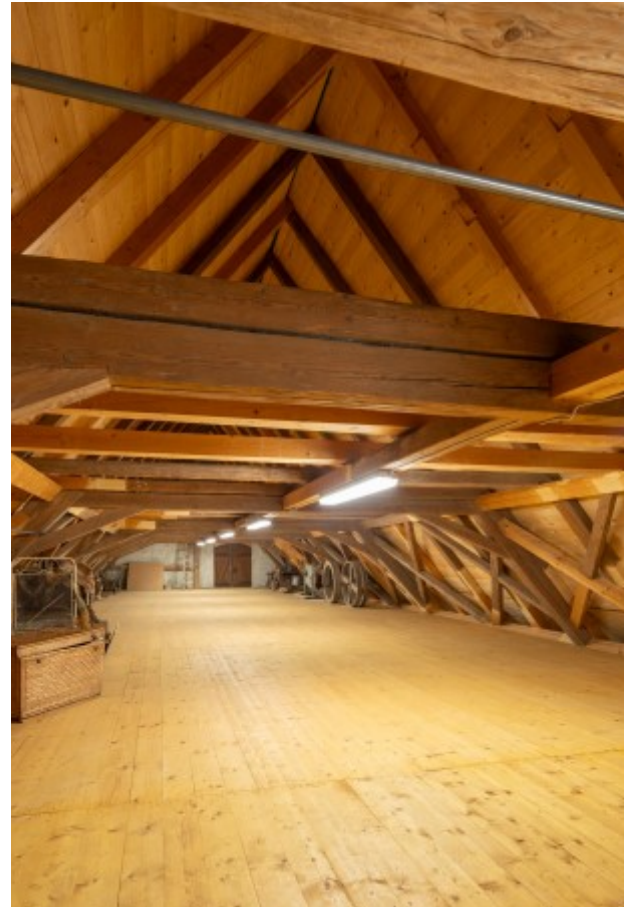






























© (Christian Beutler)