



# Exposé

Hofanlage

63755 Alzenau - Hörstein

Kaufpreis: 699.000,00 €



© Junker Immobilien GmbH & Co. KG

Ansprechpartner:  
Uwe Braun  
Junker Immobilien GmbH & Co. KG

Telefon: 06106 - 8400 - 0  
E-Mail: [kontakt@junker-immobilien.de](mailto:kontakt@junker-immobilien.de)

## Der Edelmannshof von Hörstein -

Ihr Schlüssel zum Wohnglück im Rhein-Main-Gebiet!



© Junker Immobilien GmbH & Co.KG

Wohnfläche: ca. 188 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 1.926 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1612

### **Grandioser Gutshof des 17. Jahrhunderts vor den Toren von Frankfurt a. Main**

Sie sind auf der Suche nach dem Besonderen? Dann sollten Sie dem Edelmannshof im alten Ortskern des beliebten Alzenauer Ortsteils Hörstein Ihre volle Aufmerksamkeit widmen! Im Jahr 1612 wurde der ehemalige Gutshof mit repräsentativem Walmdachbau in verputztem Fachwerk und rückwärtigem Anbau errichtet. Sein überdachter Eingangsbereich und sein Torbogen aus rotem Sandstein heben die besondere Bedeutung des außergewöhnlichen Anwesens hervor. Seine nicht denkmalgeschützten Nebengebäude und sein großzügiges Grundstück erwecken den Wunsch nach Selbstverwirklichung auf dem Land. Diese ansprechende Hofanlage mit bester Erreichbarkeit des Rhein-Main-Gebiets ist prädestiniert für Liebhaber der besonderen Lebensart. Zählen Sie sich auch dazu?

**Die Immobilie**

Der Edelmannshof

Zustand: Altbau, saniert, gepflegt

Gewölbekeller

Originalstuckdecken

Zwei Tageslicht - Duschbäder

Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Große Hoffläche

Nebengebäude

Zwei Einzelgaragen

Weitläufige Grünfläche

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Fachwerkhaus

Energieträger: Gas

Zentralheizung

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

## **Atemberaubende Hofanlage mit jahrhundertealter Tradition**

Der sog. Edelmannshof wurde im Jahr 1612 von einem der größten Weinbauern der Region erbaut. Dieser errichtete einen Gutshof, der seiner damaligen Stellung mehr als gerecht wurde. Allem voran entstand ein denkmalgeschütztes Fachwerk-Bauernhaus mit vorkragendem Obergeschoss, das durch seinen überdachten Eingangsbereich, sein markantes Gesims, sein Walm-dach und seinen direkt angebauten Stall überzeugt. Das bis heute herrschaftlich anmutende Gutshaus bildet das Herzstück der attraktiven Hofanlage, die Sie durch einen ebenfalls denkmalgeschützten Torbogen aus rotem Sandstein – einer sog. Elementspforte – erreichen. Die beeindruckende Hofstelle umfasst neben einem großzügigen Grundstück mehrere nicht denkmalgeschützte Wirtschaftsgebäude.

Zur Straßenseite erwartet Sie das herrschaftlich anmutende Hauptgebäude. Das stattliche, voll unterkellerte Haupthaus hält insgesamt ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 8 Zimmern auf 2 Wohn-geschossen für Sie bereit. Im Erdgeschoß gelangen Sie über einen geräumigen Eingangsbereich zu allen Räumlichkeiten auf insgesamt ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein großzügiges Wohnzimmer, ein direkt angliedernder Raum zur individuellen Nutzung, eine große Wohnküche mit Ausgang zum Hof, 2 weitere Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und ein modernes Duschbad mit ebenerdiger Dusche sorgen für komfortables Wohnen auf dieser Ebene.

Eine Vollholztreppe führt Sie weiter ins Obergeschoß, welches über weitere 4 Wohnräume bei etwas verändertem Grundriss mit ca. 97 m<sup>2</sup> verfügt. Weiterhin runden eine vorbereitete Küche, ein Zugang zur Abstellnische im Bereich des Anbaus, ein weiteres Duschbad sowie eine geräu-mige Diele die Wohnetage ab.

Dank der guten Anordnung aller Räumlichkeiten sowie den vorhandenen Anschlüssen auf jeder Ebene, könnten beide Geschoße bei Bedarf auch autark voneinander genutzt werden.



Durch fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen und Erneuerungen weist das historisch einmalige Bauernhaus einen gepflegten Zustand auf und bietet mit jeweils 4 Zimmern, Küche und Bad auf jeder Wohnebene großzügigen Wohnkomfort.

Das Haus erhält durch die historische Ausstattung – allem voran die imposanten Originalstuckdecken in Teilbereichen der Wohnräume – eine ganz spezielle Note. Weiter zeichnen 2 Tageslicht-Duschbäder, eine Gas-Zentralheizung, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Kaminzüge auf beiden Wohnebenen, eine große Hoffläche, diverse Nebengebäude, ein weitläufiges, grünes Areal zur vielfältigen Nutzung, ein riesiger Gewölbekeller, und, und, und ... Ihr zukünftiges Zuhause aus.

Alle Gegebenheiten zur Liegenschaft detailliert wiederzugeben, würde den Rahmen dieses Exposés sprengen. Um die außergewöhnliche Atmosphäre des Standorts zu erfassen, sollten Sie sich selbst ein Bild vor Ort machen. Eine Besichtigung sagt mehr als 1000 Worte!

Ob für Menschen mit landwirtschaftlichen Ambitionen, Selbstversorger, Tierliebhaber/Trainer, Motoren-Schrauber, Künstler oder eine große Familie, wenn Naturnähe für Sie ein hohes Maß an Lebensqualität bedeutet, wird Sie diese Liegenschaft mit ganz speziellem Ambiente sicher begeistern.

## **Landwirtschaftliches Anwesen mit großzügigem Grundstück**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem gigantischen, ca. 1.928 m<sup>2</sup> großen, vollständig als Hof- und Gebäudefläche ausgewiesenen Grundstück.

Die ehemals auch zur Viehhaltung genutzte Hofanlage bietet mehrere ehemalige Wirtschaftsgebäude, die mit Ausnahme des früheren Stallanbaus des Haupthauses nicht unter Denkmalschutz stehen. Die übrigen Nebengebäude warten darauf, von Ihnen neu genutzt zu werden.

Auch für die Unterbringung Ihrer Fahrzeuge ist bestens gesorgt. Teilbereiche der ehemaligen Stallungen wurden bereits zu 2 großzügigen Garagen umgebaut. Zusätzliche Parkmöglichkeiten stehen auf der großen Hoffläche des Grundstücks zur Verfügung.

Angliedernd, im hinteren Teil des Grundstücks, erstreckt sich ein riesiges, grünes Areal welches in Teilbereichen derzeit als Obstplantage genutzt wird. Dieses kann in Zukunft zum Anbau vielerlei Nahrungsmittel oder zur Tierhaltung dienen.

Gleichwohl wäre mit Schaffung entsprechender Zufahrtsmöglichkeiten auch ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – eine Bebauung denkbar. Am Standort gibt es keinen Bebauungsplan, demnach gilt ggf. eine Bebauung nach §34 des Baugesetzbuches, angepasst an die Eigenart der näheren Umgebung.

## Lagebeschreibung

Diese attraktive Hofanlage finden Sie in dem beliebten Alzenauer Ortsteil Hörstein, zwischen Aschaffenburg und Frankfurt a. Main. Der reizvolle Weinort – ca. 3 km südlich von Alzenau – liegt am Fuße des Hahnenkammrückens. Hier ist durch die nahegelegene Seenplatte, die sonnigen Weingärten und die reichen Waldgebiete des Spessarts höchste Wohnqualität gegeben. Das wissen nicht nur Naturbegeisterte zu schätzen. Ihr neuer Wohnort liegt auf der bayerischen Seite des wirtschaftsstarke Rhein-Main-Gebiets. Vielerorts haben Sie einen traumhaften Fernblick bis zur Frankfurter Skyline und zum Taunus.

Alles was das Leben angenehm macht, finden Sie direkt im Ort oder im nahegelegenen Alzenau. Die rund 18.500 Einwohner zählende Stadt im unteren Kahlgrund verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit guten Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen aller Lernzweige, Fachärzten und Kreiskrankenhaus. Auch ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot für jede Altersgruppe (Schwimmbad, Badensee, Reiten, Golfplätze und Tennisplatz) sowie ein reichhaltiges gastronomisches Angebot ist gegeben.

Auch die verkehrsgünstige Lage mit Bahnanschluss und guter Autobahnanbindung spricht für sich. Mit direktem Anschluss an die A45, weiter an die A3/A66, lassen sich die umliegenden Großstädte Aschaffenburg, Hanau, Frankfurt am Main und der Rhein-Main-Airport problemlos erreichen. Nur knapp eine Viertelstunde trennt Sie von Aschaffenburg (ca. 14 km) und Hanau (ca. 19 km) und in etwa einer halben Fahrstunde kommen Sie mit dem Pkw in Frankfurt a. Main (ca. 38 km) sowie am Rhein-Main-Airport (ca. 43 km) an. Gleichwohl ist auch ohne PKW mit dem gut strukturierten, öffentlichen Personennahverkehr (City-Bus, Kahlgrundbahn) ein hervorragendes Fortkommen in der Region garantiert.

## **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.





© (Junker Immo) Historischer Sandsteinbogen



© (Junker Immo) Der Edelmannshof von Hörstein



© (Junker Immo) Attraktives Gutshaus des 17. Jh.



© (Junker Immo) Großzügige Grünfläche



© (Junker Immo) Bemerkenswerte Hofanlage mit großer Hoffläche und Nebengebäuden





© (Junker Immo) Treppenaufgang ins OG



© (Junker Immo) Behagliches Wohnzimmer



© (Junker Immo) Atemberaubende Stuckdecke



© (Junker Immo) Flurbereich im OG



© (Junker Immo) Moderner Wohnraum mit historischem Flair





© (Junker Immo) Geräumige Küche



© (Junker Immo) Gemütliches Esszimmer



© (Junker Immo) Stilvolles Badezimmer



© (Junker Immo) Jugendzimmer mit Stuckdecke



© (Junker Immo) Großes Schlafzimmer