



# Exposé

## Bauernhof

63776 Mömbris - Schimborn

Kaufpreis: Verhandlungsbasis



© O. Glaab

Ansprechpartner:  
Otto Glaab und Margarete Behl  
Eigentümer des Anwesens

Telefon: 06029 - 9975672  
E-Mail: [denkmal77-schimborn@t-online.de](mailto:denkmal77-schimborn@t-online.de)

## Schönes altes Fachwerkhaus bei Aschaffenburg!



© O. Glaab / BLfD

Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 665 m<sup>2</sup>

Baujahr: 18./19. Jahrhundert

### **Denkmalprämiertes Fachwerkhaus mit Nebengebäuden, Hof und Garten**

Sie suchen ein traditionelles Fachwerkhaus mit geräumigem Hof, kleinem Garten und vielseitig nutzbaren Nebengebäuden? Ein solches Haus finden Sie in Schimborn bei Mömbris im idyllischen Kahlgrund. Der ehemalige Bauernhof mit denkmalprämiertem Fachwerkhaus sowie Stall und Scheune stammt aus dem 18./19. Jahrhundert. Ihr zukünftiger Wohnort ist gut von Aschaffenburg, Hanau und Frankfurt a. Main erreichbar.

<b>Das Baudenkmal</b>	<p>Wohnhaus und Scheune mit Stall</p> <p>Zustand: Fachwerkhaus, Altbau</p> <p>Renovierungsbedürftig (1 Deckenbalken im OG, Anstrich Fenster, Keller)</p> <p>2 Stockwerke, Dachboden nicht ausgebaut</p> <p>Voll unterkellert (Deckenhöhe unter 2 m)</p> <p>Niedrige Decken</p> <p>Offene Küche (Wohnküche)</p> <p>Bad mit Wanne</p> <p>Holzfenster, einfach verglast</p> <p>Böden: Parkett, Steinboden, Linoleum</p> <p>Kleine Gartenfläche im Hof bzw. neben der Scheune</p> <p>Nebengebäude: Scheune mit Stall, Garage mit Waschküche in Massivbauweise</p>
<b>Energie / Versorgung</b>	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Fachwerkhaus</p> <p>Energieträger: Gas, Holz</p> <p>Zentralheizung, Ofenheizung</p>
<b>Förderung</b>	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
<b>Käuferprovision</b>	<p>Provisionsfrei</p>

## **Bildschönes Fachwerk-Bauernhaus aus der Mitte 18. Jahrhunderts**

Das ansprechende Bauernhaus präsentiert sich als stattliches, zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Halbwalmdach aus der Mitte des 18. Jahrhunderts. Es ist in seinem ursprünglichen Zustand erhalten, ohne zwischenzeitliche Um- und Einbauten, welche den Denkmalcharakter stören. Seine malerische Fachwerkfassade wurde vor 25 Jahren fachgerecht saniert. Aufgrund der gelungenen denkmalgerechten Renovierung wurde das Fachwerk-Bauernhaus mit einem Denkmalpreis gewürdigt.

Das bildschöne Fachwerk-Bauernhaus überzeugt mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ungefähr 130 m<sup>2</sup>, verteilt auf 6 Zimmer über 2 Stockwerke. Durch den Eingang auf der Hofseite kommt man in den Flur, von dem aus es in die Wohnküche oder in das Wohnzimmer mit angrenzender Stube geht. Über eine Massivholztreppe gelangt man in das Obergeschoss mit 3 Zimmern unterschiedlicher Größe und in das Bad. Von den 6 Zimmern sind 4 jeweils mit 2 großen Glasschiebetüren verbunden. Besonders das Erdgeschoss vermittelt mit den Parkett- und Steinböden und den erneuerten Türen und der Holztreppe einen wohnlichen Eindruck.

Seit 2009 sorgt eine moderne Gaszentralheizung für behagliche Wärme. Auch eine Beheizung über Holzöfen (je einer in Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer) ist noch möglich.

Das Haus war bis 2018 bewohnt und kann nach Renovierungsarbeiten bezogen werden. Die elektrische Anlage enthält in den meisten Räumen erneuerte Leitungen. Die Glasfaserversorgung im Ort ist in der Planung.

## **Attraktiver Dreiseithof mit Nebengebäuden, Innenhof und Blumengarten**

Das Anwesen liegt auf einem 665 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Durch die 2018 erneuerte Toranlage gelangt man in den sonnig gelegenen Hof.

Neben dem eindrucksvollen Wohnhaus gehört auch eine große, ebenfalls denkmalgeschützte Scheune mit ehemaligem Stall in Massivbauweise zum Anwesen. Der Ziegelbau mit Satteldach bietet Unterstellmöglichkeiten auch für sehr hohe und große Fahrzeuge. Im Obergeschoss der Scheune mit den tragfähigen Decken steht ein großes Lagervolumen zur Verfügung. Gegenüber dem Bauernhaus befindet sich ein nicht denkmalgeschütztes Nebengebäude mit Garage, das die Dreiseitanlage abschließt. Dieses Nebengebäude hat einen über eine Holzterasse zugänglichen Dachboden und eine sog. Waschküche.

## Lagebeschreibung

Das Anwesen finden Sie im Ortskern von Schimborn, einem Ortsteil der unterfränkischen Markt-gemeinde Mömbris. Das ca. 1.680 Einwohner zählende Schimborn überzeugt seinen ländlichen Charakter und die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet.

Im Umkreis von 7 km befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Arztpraxen.

In Geknähle befinden sich ein Bahnhof und Bushaltstellen.

Die reizvolle Landschaft des Kahlgrundtals lädt zum Wandern, Radfahren, Reiten und sonstigen Freizeitaktivitäten ein.

Denkbar wäre eine Unterbringung von Reitpferden in der Scheune oder im Stall. Auch eine Nutzung für Kleingewerbe wäre vorstellbar.

## **Förderung**

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

Zudem sind Fördermittel im Rahmen der Dorferneuerung 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.



© (O. Glaab) Schmucker Bauernhof



© (O. Glaab) Denkmalprämiertes Bauernhaus



© (O. Glaab) Attraktives Fachwerk-Bauernhaus



© (O. Glaab) Bildschönes Fachwerk



© (O. Glaab) Stilvoll gestaltete Fenster





© (BLfD) Ansprechender Dreiseithof des 18. / 19. Jh.



© (BLfD) Stattliches Wohngebäude



© (O. Glaab) Stattliche Scheune mit Stall



© (O. Glaab) Von Weinstöcken berankte Garage



© (O. Glaab) Beeindruckender Fachwerkbau