



Exposé

Ehemalige Propstei

97618 Unsleben

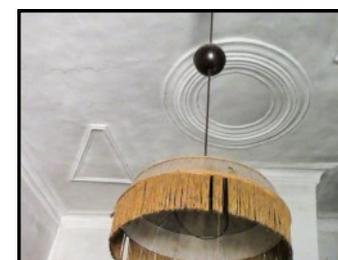


© Bld

Ansprechpartner:
Elisabeth Hock
Eigentümerin des Anwesens

Telefon: 09773 - 67 22
E-Mail: lisa.mueller.eh@gmail.com

Ehemalige Propstei mit Klosterhof - historisches Kleinod mit klösterlichem Glanz!



© J. Hock

Kaufpreis: **Auf Anfrage**

Baujahr: 1717

Wohnfläche: ca. 738 m²

Grundstücksfläche: ca. 2.109 m²

Ehemalige Propstei mit herrschaftlichem Hauptgebäude und historischer Hofanlage

Schön wie ein Schlösschen! Beeindruckend wie ein Klosterbau! Beachtlich, wie nur ein denkmalgeschützter Klosterhof sein kann! So präsentiert sich die ehemalige Propstei des Klosters Maria Bildhausen im nördlichen Unterfranken. In Unsleben, nahe Bad Neustadt a. d. Saale – zwischen Main und Rhön – ist die mächtige Hofanlage zu finden. Ihr barocker, nahezu quadratischer Walmdachbau ist im Jahr 1717 entstanden und lässt Sie noch heute in die herrschaftliche Lebensweise der ehemals kirchlichen Amtsträger eintauchen. Atemberaubende Räumlichkeiten mit äußerst ansprechender Ausstattung lassen keinen Zweifel an der früheren Bedeutung des Gebäudes. Vielseitig nutzbare Nebengebäude in Bruchstein und Fachwerk unterstreichen den Reiz des Anwesens. Wer das Besondere sucht, den wird die ehemalige Propstei von Unsleben nicht enttäuschen!

Das Baudenkmal

Ehemalige Propstei

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Gewölbekeller

Dachboden

Offene Küche

Bad und WC getrennt

Holzfenster

Holzdielen, Steinboden

Denkmalgeschützte Nebengebäude: Stallanlage, Scheunen

Garten

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Holz, Kohle

Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Herrschaftlicher Walmdachbau des frühen 18. Jahrhunderts

Das herrschaftliche Hauptgebäude des ehemaligen Klosterhofs dürfte wohl im Jahr 1717 in seiner heutigen Form unter Verwendung älterer Substanz entstanden sein. So besagt es der Wappenstein des Abts Augustin über dem prächtig gerahmten Eingangsportal. Der ehemalige Amts- und Wohnsitz des Propstes von Kloster Maria Bildhausen erhebt sich über schiefwinkligem Grundriss. Sein mächtiges Walmdach und seine ehemals verputzte Fassade mit reizvoll gerahmten Fenstern unterstreichen den herrschaftlichen Charakter des bedeutsamen Bauwerks.

Die Faszination der äußeren Erscheinung setzt sich im Inneren fort. Im Erdgeschoss führt Sie der historische Flur zur Linken in die große Wohnstube. Darauf folgen die Küche, zwei kleinere Räume im rückwärtigen Bereich sowie der Gewölbekeller. Zur Rechten schließen sich ein Schlafzimmer sowie ein Vorraum, gefolgt von Badezimmer und separatem WC an. Die Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt stattliche 2,90 m.

Über eine historische Balustertreppe geht es weiter ins Obergeschoss. Das fast schon museal erhaltene Obergeschoss erinnert an die Vergangenheit des Hauses. Zur Linken treffen Sie auf einen großen Saal, der sich durch seine Bemalung der Stuckdecke und Wände auszeichnet. Ihm folgen fünf weitere Wohnräume unterschiedlicher Größe mit historischem Rahmenstuck, Türen und Ofennischen. Raumhöhen von ca. 3,90 m verleihen den Räumlichkeiten herrschaftlichen Charakter. Ein dreigeschossiger Dachboden schließt das barocke Gebäude ab.

Die wertvolle historische Ausstattung – insbesondere im Obergeschoss – macht das Gebäude zu einem wahren Kleinod der Geschichte. Seien es die klassizistische Eingangstür, die historische Balustertreppe ins Obergeschoss, die überwältigende, wohl bauzeitliche Stuckdecke mit Malereien des 19. Jahrhunderts im Saal, die Türen, Fenster und Dielenböden aus vergangener Zeit, sie alle verleihen der ehemaligen Propstei ein einzigartiges Wohnambiente.

Ehemaliger Klosterhof mit historischen Wirtschaftsgebäuden

Ihr zukünftiges Zuhause bildet den Mittelpunkt einer beachtlichen Hofanlage auf ca. 2.109 m² Grundstücksfläche.

Mehrere historische Nebengebäude umschließen das Haupthaus zu fast drei Seiten und schaffen eine eindrucksvoll geschlossene Hofstelle.

Zur Rechten des Haupthauses schließt ein umfangreicher Komplex von Nebengebäuden in Bruchstein des 18. Jahrhunderts sowie Fachwerk der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts an. Direkt an das Haupthaus grenzt eine Scheune in Bruchsteinmauerwerk, der zu beiden Seiten jeweils ein Zusatzbau folgt. Hierbei besticht die historische Scheune zur Frontseite durch ihre Fachwerkbauweise, während die Scheune im rückwärtigen Teil erst in jüngerer Zeit entstanden ist. Zur Linken rundet ein rundgebogener Wirtschaftsbau – bestehend aus zwei historischen Gebäuden – den ehemaligen Klosterhof ab.

Die historischen Wirtschaftsgebäude stehen wie das Hauptgebäude unter Denkmalschutz.

Durch die reizvolle Anordnung der Nebengebäude umschließen diese drei kleine begrünte Innenhöfe. Zusammen mit den beiden eingezäunten Gärten beim Haupthaus verleihen sie dem ehemaligen Klosterhof seinen ganz besonderen Charme.

Das Grundstück wird im Norden von einem Bachlauf begrenzt und befindet sich in direkter Nachbarschaft des Wasserschlosses Unsleben.

Von der alten Propstei zum modernen Wohnraum

Sie suchen einen Landsitz, der herrschaftliches Wohnen auf einer großen Hofstelle erlaubt? Ein schlossähnliches Anwesen mit vielseitig nutzbaren Nebengebäuden, das Ihnen seine Geschichte erzählt und zugleich Freiraum für eigene Wohnideen lässt? Solch ein Zuhause ist die alte Propstei von Unsleben.

Um Ihre Wohnträume zu verwirklichen, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung der historischen Gebäude. Hierbei sind die Grundrisse der Gebäude und die historische Ausstattung des Haupthauses zu erhalten.

Auf zukünftige Umnutzungen – etwa die Entstehung von zwei separaten Wohneinheiten im Haupthaus – muss nicht verzichtet werden.

Auch eine Umnutzung der zu erhaltenden Nebengebäude – insbesondere der direkt an das Haupthaus angrenzenden Scheune – ist denkbar. Eine Neunutzung der ebenfalls zu erhaltenden Fachwerkscheune ist möglich. Allein der gegenüberliegende Scheunenneubau der 1960er Jahre muss nicht erhalten werden.

Welche Ideen Sie auch verfolgen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie weder im Haupthaus noch in den Nebengebäuden verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an eine denkmalgerechte energetische Ertüchtigung (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung der ehemaligen Propstei dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Die ehemalige Propstei wartet in Unsleben im nördlichen Unterfranken am Fuße der Rhön auf Sie. Die rund 926 Einwohner zählende Gemeinde liegt im Tal der Streu und ist durch ihr Wasserschloss überregional bekannt. Reizvolle ländliche Idylle und die Nähe zum Main wie auch zum Naturpark Bayerische Rhön zeichnen Ihren neuen Wohnort aus.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Unsleben oder der näheren Umgebung. Einen Dorfladen gibt es direkt im Ort ebenso wie eine Metzgerei. Semmeln und Brot kann man bei beiden kaufen. Zusätzliche Einkäufe lassen sich in den Supermärkten von Bad Neustadt bestens erledigen. Direkt in Unsleben heißen Sie das Gasthaus Krone Schenke oder die Rhöner Spanferkelhütte herzlich willkommen. Ihre Kinder können den örtlichen Kindergarten oder die Grundschule in Wollbach oder Hollstadt besuchen. Auch eine Förderschule ist in Unsleben anzutreffen. Weiterführende Schulen stehen Ihren Kindern im nahe gelegenen Bad Neustadt oder Mellrichstadt offen. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner in Hollstadt, Wollbach sowie Fachärzte und Kliniken in Bad Neustadt gesorgt.

Von Ihrem neuen Wohnort aus lässt sich die reizvolle Mainlandschaft und die facettenreiche Mittelgebirgslandschaft der Rhön bestens erkunden. Herrliche Wander- und Radwege erwarten Sie rund um Unsleben. Direkt bei Unsleben treffen Sie auf die unter Naturschutz stehenden Trockenhänge mit dem jüdischen Friedhof im südlichen Teil. Diese überzeugen durch ihre Muschelkalkformationen und ihre in Bayern einmalige Artenvielfalt. Wer Orchideen in freier Natur bestaunen möchte, ist hier genau richtig. Möchten Sie zudem sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden, finden Sie bei zahlreichen Vereinen in Unsleben und Umgebung Anschluss.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Unsleben garantiert. Nur 6 Minuten trennen Sie von Wollbach (ca. 5 km) und Hollstadt (ca. 6 km). Von Bad Neustadt a. d. Saale (ca. 8 km) und Mellrichstadt (ca. 7 km) sind Sie nur 8 Minuten entfernt. Die Residenzstadt Meiningen (ca. 28 km) oder die Städte Bad Kissingen (ca. 38 km) und Schweinfurt (ca. 48 km) erreichen Sie in ca. einer halben Fahrstunde. Für den Weg nach Bamberg (ca. 109 km) müssen Sie etwa eine Stunde einplanen.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe finden Sie in Bad Neustadt oder Mellrichstadt an der Bahnstrecke Schweinfurt - Erfurt (RE).

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.

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.



© (BLfD) Historisches Eingangsportal



© (J. Hock) Wappenstein von 1717



© (BLfD) Herrschaftlicher Barockbau mit Walmdach



© (J. Hock) Ehemalige Propstei des 18. Jh.



© (J. Hock) Ansprechender Klosterbau mit anschließendem Klosterhof



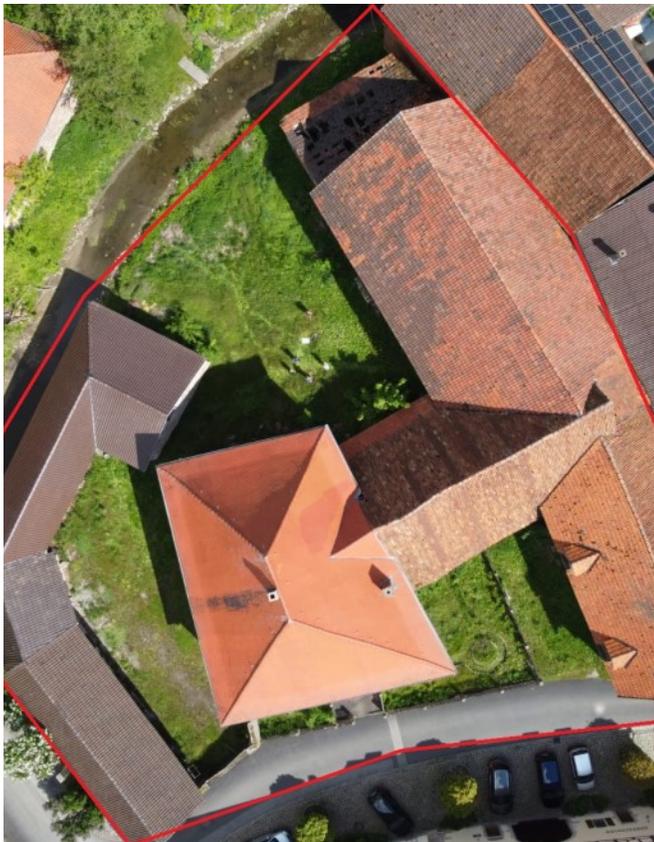
© (J. Hock) Propstei mit Garten und Klosterhof



© (J. Hock) Ehemals klösterliches Anwesen



© (J. Hock) Historische Fachwerkscheune des 19. Jh.



© (J. Hock) Klostergebäude umgeben von landwirtschaftlichen Nebengebäuden



© (J. Hock) Denkmalgeschützte Nebengebäude



© (J. Hock) Malerischer Stuck



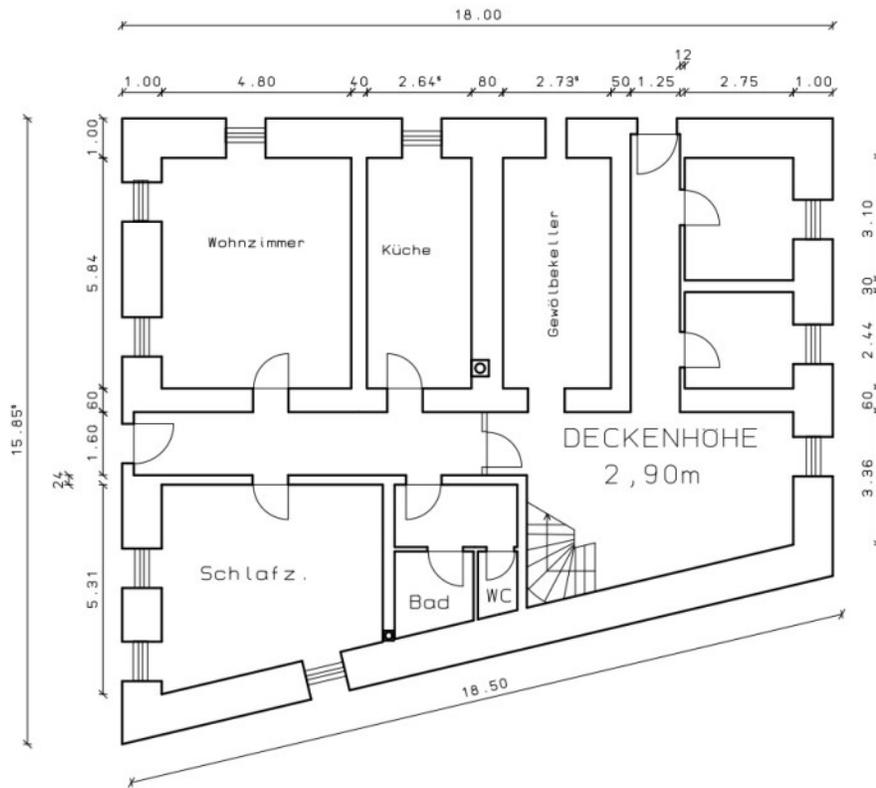
© (J. Hock) Atemberaubende Stuckdecke mit Malereien im Saal des Obergeschosses



© (J. Hock) Neu gestaltbarer Garten

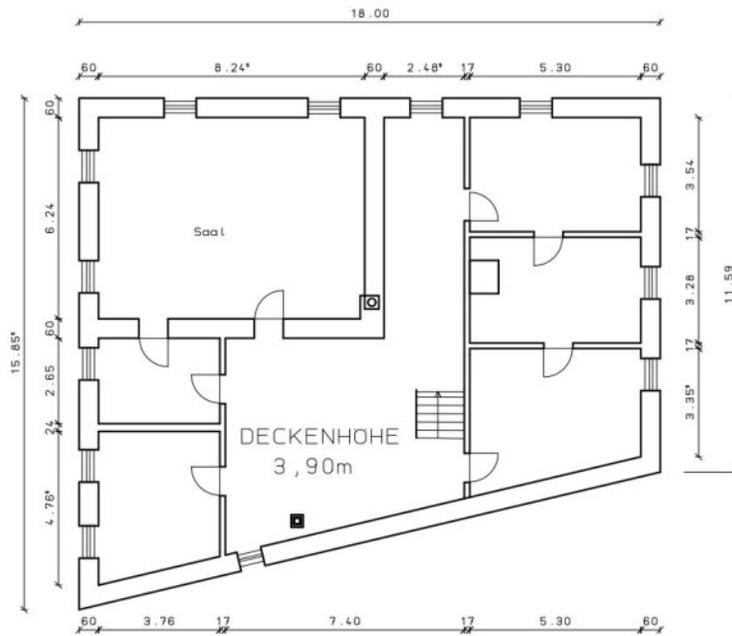


© (J. Hock) Reizvoller Garten vor der Propstei



Erdgeschoss

© (J. Hock) Grundriss EG



Obergeschoss

© (J. Hock) Grundriss OG