



# Exposé

Schloss

97478 Knetzgau

Kaufpreis: auf Anfrage



© BLfD

Ansprechpartner:  
Rosemarie Wagner  
Eigentümerin des Anwesens

Telefon: 09732 - 31 43  
E-Mail: [christine.schuller@blfd.bayern.de](mailto:christine.schuller@blfd.bayern.de)

## Schloss Knetzgau in Weinfranken - dieses ehemalige Wasserschloss kann sich baulich neu erfinden!



© BLfD / R. Wagner / M. Mantel

Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup> (Wohnteil)

Grundstücksfläche: ca. 6.000 m<sup>2</sup>

Baujahr: 16. Jahrhundert

### **Ehemaliges Wasserschloss mit gewaltigem Ausbaupotential nahe des Mains**

Leben im eigenen Schloss! In einem Herrnsitz mit jahrhundertealter Tradition! Sich selbst verwirklichen, nahezu ohne kreative Grenzen! Diesen Wunsch erfüllt Ihnen das ehemalige Wasserschloss von Knetzgau am Main. Im 16. Jahrhundert wurde es errichtet und bietet dank seiner ehemaligen Teilnutzung als Zehntstadel beachtliche Ausbaureserven. Auch ein jüngerer Brandschaden im Erdgeschoss kann das Potenzial des Gebäudes nicht mindern. Davon möchte Sie das bemerkenswerte Baudenkmal in einer der schönsten Weinbauregionen Frankens gerne selbst überzeugen. Geben Sie ihm die Chance dazu?

**Das Baudenkmal**

Altes Schloss, Zehntscheune

Altbau: stark sanierungsbedürftig

Brandschaden in einem Zimmer im EG

Teilweise unterkellert: Gewölbekeller mit Brunnen

Dachboden

Bad / WC mit Fenster

Abstellraum

Garten

Terrasse

Zwei nicht denkmalgeschützte Anbauten

Ausblick auf die Haßberge, den Steigerwald und den Main

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivbau, Obergeschoss: Fachwerk

Energieträger: Holz

Ofenheizung

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Provisionsfrei

## Historische Spurensuche

Tauchen Sie ein in die Geschichte von Schloss Knetzgau!

Im Jahr 1502 wurde das ehemalige Wasserschloss als sog. Schultheißhof erwähnt und im Jahr 1525 in den Wirren des Bauernkriegs zerstört.

Nach seinem Wiederaufbau über älteren Kellern aus dem 14. Jahrhundert im Jahr 1532 diente das Wasserschloss dem fürstbischöflichen bambergischen Forstmeister und Oberschultheiß in Knetzgau als Wohnsitz. 1634 hatte Moritz Degen dieses Amt inne und bewohnte mit seinen drei Söhnen das Anwesen. Darunter auch sein Sohn Caspar Johann, der als Abt von Kloster Ebrach die Silvaner-Rebe nach Franken brachte und dem Weinland zwischen Schweinfurt und Bamberg noch heute seinen Namen gibt.

Der Nordteil des Schlosses wurde im 18. Jahrhundert zur Zehntscheune umgebaut und auch der Südteil erlebte eine bauliche Veränderung. Im Jahr 1807 kam es zur Versteigerung des fürstbischöflichen Oberschultheißenhofes und das Anwesen ging in Privatbesitz über.

Im Jahr 1910 erwarb der Großvater der heutigen Eigentümerin das Bauwerk, das bis in die 1970er Jahre landwirtschaftlich genutzt wurde. Seit 1982 ist es im Besitz der heutigen Eigentümerin, die Ihnen nun ermöglicht, das ehemalige Wasserschloss zu erwerben.

## **Ehemaliges Wasserschloss des 16. Jahrhunderts**

Das zum Verkauf stehende Baudenkmal ist eines der beiden letzten Gebäude des ehemaligen Wasserschlosses von Knetzgau. Dieses präsentiert sich als mächtiger, langgestreckter Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss. An der Ostfassade des Obergeschosses ist bis heute ein Teil des Fachwerks mit bemalten Feldern zu erkennen.

Im 18. Jahrhundert erlebte das Schloss beachtliche bauliche Veränderungen, auf die die heutige Aufteilung des Gebäudes zurückgeht. Der größere nördliche Gebäudeteil diente fortan als Wirtschaftsteil – ehemalige Zehntscheune –, während der kleinere südliche Bereich der Wohnnutzung vorbehalten blieb. Dieser ist durch eine Brandwand vom nicht ausgebauten Wirtschaftsteil getrennt. Vom Wohn- und Wirtschaftsteil führt jeweils eine Treppe in die oberen Geschosse.

Wenn Sie das ehemals herrschaftliche Gebäude durch sein Eingangsportal mit Sandsteingewänden von der Traufseite Ost betreten, treffen Sie im Erdgeschoss über Flur links auf das Wohnzimmer und die Küche. Das Wohnzimmer wurde im Mai 2022 durch einen Zimmerbrand - in Folge von Vandalismus - zerstört und auch der Flurbereich zeigt Spuren der Löscharbeiten. Zur Rechten kommen Sie zu einem älteren Sanitärraum (Bad / WC mit Fenster), der ebenfalls durch das Feuer in Mitleidenschaft gezogen wurde. Der Brand konnte jedoch auf diesen Bereich des Hauses begrenzt werden. Die Küche wurde nicht beschädigt.

Weiter gelangen Sie vom Wohnbereich über eine Steintreppe in den flachgewölbten, mit einem Brunnen versehenen Keller in verschiedenen Höhenlagen. Dieser dürfte noch auf den im Bauernkrieg zerstörten Vorgängerbau zurückgehen. Vom Wohnbereich im Erdgeschoss geht es weiter über eine Holztreppe in den ersten Stock mit weiteren Zimmern in unterschiedlicher Größe.

Auf der Traufseite West befindet sich der großzügige Wirtschaftsteil. Im Erdgeschoss ist er durch eine Verbindungstür zum Wirtschaftsteil als auch von der Gartenseite zu erreichen. Der Wirtschaftsteil wurde im Erdgeschoss bis in die 1970er Jahre landwirtschaftlich als Stall genutzt. Über eine Holztreppe gelangen Sie in den oberen Bereich, der durch eine Brandwand vom Wohnteil getrennt, jedoch durch einen Durchgang zugänglich ist.

Vom Wohn- und ebenso vom Wirtschaftsteil führt Sie jeweils eine Treppe in den historischen Dachbereich. Dieser umfasst zwei Dachböden sowie zwei Spitzböden.

## **Atemberaubendes Schlossgrundstück**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Schlossgrundstück mit altem Baumbestand beeindruckt auf ganzer Linie. Hier finden Sie – in reizvoller Mainnähe – den idealen Rückzugsort vom Alltag.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei nicht denkmalgeschützte Anbauten, die vormals u. a. als Stall genutzt wurden und sich bestens für Kleintierhaltung, ein Hobby oder als Garage eignen.

## **Vom ehemaligen Wasserschloss zur historischen Wohlfühlzuhaus**

Schloss Knetzgau kann sich komplett neu erfinden! Mehr als die Hälfte seiner Fläche können ausgebaut und neugestaltet werden. Ihrer Kreativität sind – mangels festgelegter Zimmerstrukturen im Nordteil – so gut wie keine Grenzen gesetzt. Mit dem erneuten Ausbau des Nordteils zu Wohnzwecken lassen sich die Uhren zum ursprünglichen Zustand zurückdrehen und dem Gebäude kann zugleich neues Leben eingehaucht werden.

Eine denkmalgerechte Generalsanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Diese ist insbesondere daher erforderlich, als es 1922 durch Brandstiftung zu einem Zimmerbrand im Wohnzimmer des Erdgeschosses kam, wodurch auch der Flur und das Badezimmer Schaden nahmen. Durch den Brandschaden und die durchgeführten Löscharbeiten sind Schäden im Erdgeschoss (inkl. an Wänden, Fenstern, Türen und der Elektrik) entstanden. Allein der Grundriss des Wohnteils und ggf. noch erhaltene historische Ausstattung sind bei der Neuinstandsetzung zu respektieren.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Zuhause selbstverständlich nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen ist zu denken.

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

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Knetzgau, in der malerischen Weinbauregion zwischen Schweinfurt und Bamberg. Schloss Knetzgau liegt in reizvoller Ortsrandlage in der Nähe des Mains. An die 6.500 Einwohner leben in Knetzgau im sog. Abt-Degen-Weintal und genießen die reizvolle Landschaft entlang des Mains. Sie schätzen die ausgezeichnete Infrastruktur der familienfreundlichen Großgemeinde sowie die schnelle Erreichbarkeit der Städte Nürnberg, Würzburg und Frankfurt a. Main.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Knetzgau. Ihr neuer Wohnort bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine Reihe gastronomischer Betriebe, die Sie gerne kulinarisch verwöhnen. Ihre Kinder können den örtlichen Kindergarten oder die Grund- und Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen in Haßfurt offen. Dazu gibt es in Knetzgau ein großes Gewerbegebiet, ein neues Seniorenzentrum und auch für eine gute ärztliche Versorgung ist durch ein junges Hausärzteteam, mehrere Zahnärzte und eine Apotheke gesorgt.

Nehmen Sie sich Zeit für Erholung und Entspannung in Ihrer neuen Wahlheimat! Gut ausgeschilderte Rundwanderwege und Radwege lassen Sie das Mainufer, die Mainauen oder die Weinberge erkunden. Sie führen Sie zum Knetzberg oder Zabelstein. Dazu lässt Knetzgau – das Dorf am Fluss – die Herzen aller Wassersportler höherschlagen. Am Main finden Sie neben Ruheazonen auch eine Anlegestelle. Dazu trifft jeder, der gerne sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, auf ein abwechslungsreiches Vereinsleben.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen – dank der Nähe zur A70 – in Knetzgau garantiert. Nur ca. 5 Minuten trennen Sie von Haßfurt (ca. 5 km) und in etwa 25 Minuten erreichen Sie Schweinfurt (ca. 32 km) oder Bamberg (ca. 31 km). Von Würzburg (ca. 68 km) sind Sie nur 40 Minuten, von Coburg (ca. 77 km) nur knapp 50 Minuten entfernt. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 94 km) müssen Sie etwa eine Stunde, für die Strecke nach Frankfurt a. Main (ca. 187 km) ca. 2 Stunden einplanen.

Den nächstgelegenen Bahnhof finden Sie in Haßfurt mit einer ausgezeichneten Zusanbindung u. a. an den Main-Spessart-Express zwischen Nürnberg und Frankfurt a. Main.

Auch mit dem Flugzeug ist Haßfurt durch den Verkehrslandeplatz Haßfurt erreichbar.

## **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.





© (M. Mantel) Malerisches Bauwerk des 16. Jh.



© (R. Selig) Brandschaden im Wohnzimmer des EG



© (BLfD) Schloss Knetzgau in Weinfranken



© (M. Mantel) Beachtlicher Schlossbau in Mainnähe



© (R. Selig) Ehemaliges Wasserschloss durch Brandschaden beschädigt



© (M. Mantel) Historisches Eingangsportal



© (M. Mantel) Eindrucksvolles Schloss mit Anbau



© (BLfD) Historische Fensterfassade



© (M. Mantel) Stattlicher Giebel



© (M. Mantel) Nicht denkmalgeschützter Anbau



© (M. Mantel) Schlossbau mit Ecklisenen



© (M. Mantel) Schloss Knetzgau von seiner Rückseite



© (M. Mantel) Anbau an der Rückseite



© (M. Mantel) Herrliches Schlossgrundstück



© (M. Mantel) Attraktives Grundstück



© (R. Selig) Brandschaden in einem Zimmer im EG



© (K. Schnieringer) Malerisches Innenfachwerk



© (R. Selig) Ausgebranntes Wohnzimmer des EG



© (K. Schnieringer) Dachbereich mit Geschichte



© (K. Schnieringer) Historischer Gewölbekeller