



# Exposé

Gasthaus

97337 Dettelbach

Häfnermarkt 5



© Eigentümerin des Anwesens (EdA)

Ansprechpartner:  
Marga Dill-Götz  
(Eigentümerin des Anwesens)

Telefon: 09553 - 98 93 63  
Mobil: 0152 - 33 52 26 24  
E-Mail: [marga.dill-goetz@web.de](mailto:marga.dill-goetz@web.de)



## Genau Ihr Geschmack - bauliches „Altstadtschmankerl“ für Genießer!



© (EdA)



Kaufpreis: 150.000 €, VB

Baujahr: 1569

Wohnfläche: ca. 597 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 323 m<sup>2</sup>

Etagen: 3

Zimmer: 11

### **Atemberaubendes Altstadtjuwel**

Ein Bild von einem Fachwerkbau! Ein wahres Schmuckstück mit Geschichte und Zukunft!  
Eine ideale Geldanlage mit Garantie zum Steuern sparen! So präsentiert sich der  
denkmalgeschützte Fachwerkbau im Altstadtensemble von Dettelbach am Main nahe  
Würzburg. Bis in die Renaissancezeit reichen die historischen Spuren des beachtlichen  
Einzeldenkmals zurück. Das historische Gasthaus „Zum Bacchus“ verbindet fast  
400jährige Tradition mit moderner Gastlichkeit. Attraktiver Wohnraum folgt in den oberen  
Geschossen. Ob Gast-, Geschäfts- oder Wohnhaus, dieses bauliche Schmankerl trifft  
genau Ihren Geschmack!



## **Das Baudenkmal**

Gasthof

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Nicht unterkellert

Dachboden, Dach ausbaufähig

Böden: Holzdielen

Holzfenster

Frei, vermietet

## **Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Energieträger: Gas

Zentralheizung

## **Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

## **Käuferprovision**

Provisionsfrei



## Attraktives Wohn- und Gasthaus

Der eindrucksvolle Altstadtbau – mit massivem Erd- und Obergeschoss und ansprechender Fachwerkkonstruktion im 2. Ober- und 1. Dachgeschoss – präsentiert sich giebelständig zum Häfnermarkt. Sein Giebel mit reizvollem Zierfachwerk begeistert auf den ersten Blick. An der Südostecke ist die Jahreszahl 1569 zu lesen. Im Grundbuch von 1591 wurde das damalige „Wirtshaus am Bach“ als eine von 4 Schankstätten erwähnt, der von der Stadt das Braurecht zugesprochen wurde. Seither ist das herausragende Traditionsgebäude mit der Hausfigur des Hl. Sebastian und dem Ausleger mit dem „Bacchusknäblein“ aus dem Stadtbild und der Geschichte Dettelbachs nicht mehr wegzudenken.

An die 600 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche stehen im Inneren des Gebäudes mit erdgeschossigem Anbau an der Ostseite zur Verfügung. Im Erdgeschoss befindet sich das historische Gasthaus „Zum Bacchus“, in das Sie ein barockes Eingangsportal von 1719 führt. Gastraum und Anbau bieten Platz für ca. 70 Personen auf ca. 207 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Zur Ostseite schließt ein gemütlicher Biergarten (ca. 37 m<sup>2</sup>) für weitere 35 Gäste an.

Über eine historische Holzterasse gelangen Sie in die oberen Stockwerke, die jeweils von übereinanderliegenden Hausplätzen erschlossen werden. Im 1. Obergeschoss – mit herrlichen Fenstergewänden der Renaissancezeit – treffen Sie auf den großzügigen Vereinssaal mit Vereinsschenke (ca. 60 m<sup>2</sup>) sowie eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Dusche (ca. 75 m<sup>2</sup>). Im 2. Obergeschoss folgen eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad (ca. 90 m<sup>2</sup>) sowie eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad (ca. 45 m<sup>2</sup>).

Der bildschöne Altstadtbau erlebte zahlreiche Bauphasen und Veränderungen und wartet nun auf eine umfangreiche denkmalgerechte Generalsanierung. Einer zukünftigen Nutzung als historisches Gasthaus bzw. als Wohn- und Geschäftshaus steht nichts im Wege. Insbesondere die repräsentativen Wohnräume zum Häfnermarkt – mit teilweise kräftig profilierten Stuckrahmendecken – versprechen gehobenen Wohnkomfort verbunden mit einzigartigem Ambiente. Eine Befunduntersuchung mit verformungsgerechtem Aufmass, ein Tragwerksgutachten mit Schadenskartierung und ein Sanierungs- und Nutzungskonzept liegen bereits vor.



## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in prominenter Lage in der malerischen Altstadt von Dettelbach am Main unweit von Würzburg. Das reizvoll gelegene Winzerstädtchen mit 9 Ortsteilen und über 6.800 Einwohnern ist von einem der schönsten Weinbaugebiete Frankens umgeben. Von Osten grüßen die Ausläufer des Steigerwalds.

Die romantische, mittelalterliche Altstadt – mit engen kopfsteingepflasterten Gassen und malerischen Häuserzeilen – lädt zum Verweilen ein. Hier können Sie Geschichte in allen Ecken und Winkeln hautnah erleben. Zugleich bietet das familienfreundliche Städtchen alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens und zahlreiche Freizeitangebote.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen (Grund, Haupt- und Realschule) sowie diverse Arztpraxen stehen vor Ort zur Verfügung. Kulinarische Köstlichkeiten, Weinlokale – allem voran das Gasthaus „Zum Bacchus“ – sowie unterschiedliche Sport- und Erholungsmöglichkeiten von Wandern bis Golfen bilden das Sahnehäubchen. Sie machen Dettelbach zum beliebten Wohn- und Ferienort.

Der Weg nach Dettelbach ist nicht weit. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist durch die nahe gelegenen Autobahnanschlüsse zur A3 und A7, Bundes- und Staatsstraßen sowie den örtlichen Bahnhof (5 km außerhalb der Altstadt) garantiert. Sowohl die 8 km südlich gelegene Kreisstadt Kitzingen wie auch die nur 20 km entfernte Großstadt Würzburg erreichen Sie per Bahn oder Pkw in etwa einer Viertelstunde. Von Frankfurt a. Main (ca. 135 km) trennen Sie nur 90 Fahrminuten.



## **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 12 Jahren zu 100 % abgesetzt werden; Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

## **Hinweis**

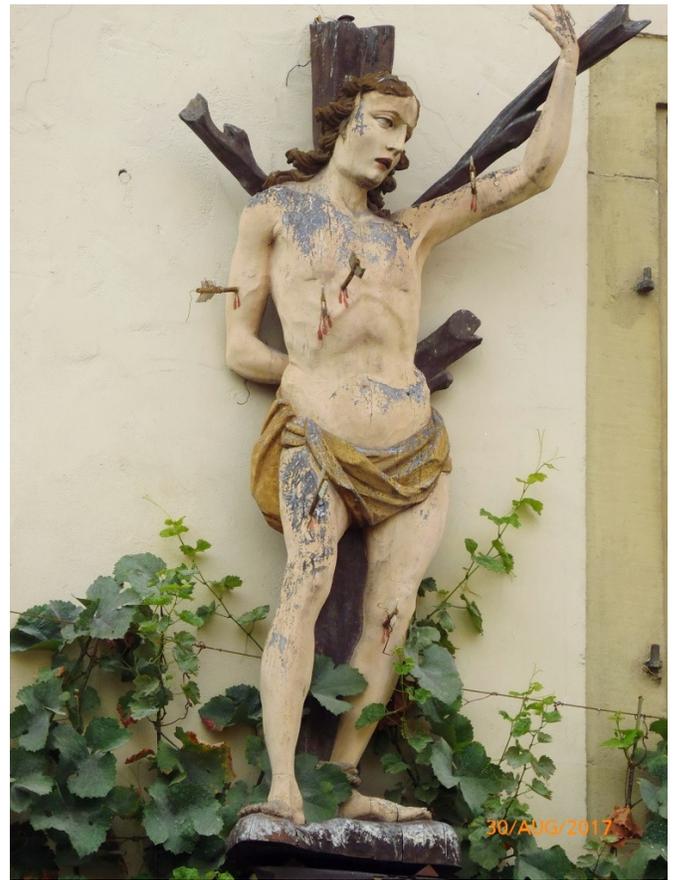
Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

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.



© (EdA) Wohn- und Gasthaus in Bestlage



© (EdA) Hausfigur des Hl. Sebastian



© (EdA) Altstadtbau mit reizvollem Fachwerk



© (EdA) Gemütlicher Biergarten in der Altstadt



© (EdA) Barockes Eingangportal v. 1719



© (EdA) Gasthaus der Renaissance



© (EdA) Herrliche Stuckdecken



© (EdA) Ausleger mit dem „Bacchusknäblein“



© (EdA) Repräsentative Wohnräume



© (EdA) Blick über die Stadt