



Exposé

Hofanlage

97332 Volkach

Kaufpreis: 349.000 €



© J. Hart

Ansprechpartner:
Jürgen Hart
Jürgen Hart Immobilien

Telefon: 09721 - 64 66 880
E-Mail: info@hart-immo.de

Wohnen, wo Franken am schönsten ist - historische Hofanlage in Volkach an der Mainschleife!



© J. Hart

Wohnfläche: ca. 400 m²

Grundstücksfläche: ca. 571 m²

Nutzfläche: ca. 150 m²

Baujahr: 1617

Attraktive Hofanlage mit dreigeschossigem Mehrfamilienhaus und Scheune

Eine Hofstelle im fränkischen Urlaubsparadies! Eine barocke Hofanlage in Volkach an der Mainschleife! Ein historisches Anwesen mit großzügigem Mehrfamilienhaus! Solch ein Altstadtschatz wartet am Rande des Volkacher Altstadtensembles auf Sie. Schon seit dem frühen 17. Jahrhundert ist das herausragende Ackerbürgeranwesen – mit dreigeschossigem Wohnhaus, Scheune, Innenhof und Hausgarten – dort anzutreffen. Gerne möchte es nach seiner Sanierung neue Akzente in der Altstadt setzen. Können Sie ihm den Weg dazu ebnen?

Das Baudenkmal

Hofanlage: Wohnhaus, Scheune

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Gewölbekeller

Dach 1946 teilweise erneuert

Etagen: 3

Wohnungen: 6

Holzfenster

Holzdielen, Fliesen-, Teppich-, PVC-Boden, Laminat

Teilweise Stuckdecken

Denkmalgeschützte Scheune

Vorgelagerter Hof

Hausgarten

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Fachwerkbau

Energie: Gas, Holz, Öl

Gasheizung (in einer Wohnung), Einzelöfen

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

4,76 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis verdient und zahlbar am Tag der notariellen Verbriefung

Barockes Ackerbürgeranwesen des frühen 17. Jahrhunderts

Der im frühen 17. Jahrhundert entstandene Bauernhof stellt ein authentisch überliefertes Ackerbürgeranwesen mit Wohn- und Wirtschaftsteil am Rande der Altstadt von Volkach dar. Die historische Hofanlage besteht aus einem dreigeschossigen Wohnhaus mit sechs Wohnungen an der Oberen Zwingergasse sowie einer rückwärtig anschließenden, dreigeschossigen Scheune mit vorgelagertem Hof und eigenem Zugang über eine repräsentative Toranlage an der Spitalstraße. Südlich schließt ein kleiner Hausgarten an, der von einer Bruchsteinmauer eingefriedet ist.

Herausragendes Mehrfamilienhaus voll historischer Ausstrahlung

Das historische Wohngebäude ist um 1617 in Fachwerkbauweise entstanden. Da es auf beengtem Grund errichtet wurde, entstand ein in der Häuserlandschaft eher ungewöhnlicher dreigeschossiger Bau. Dieser präsentiert sich heute als verputzter Halbwalmdachbau mit zwei leicht auskragenden Fachwerkobergeschossen. Sein ursprünglich vermutlich deutlich steileres Dach zur Straßenseite wurde nach einem Brand im Jahr 1946 durch eine einfachere Konstruktion ersetzt, so dass heute kein einheitlicher Dachfirst zu erkennen ist.

Nicht nur die äußere Erscheinung hält die Geschichte des Hauses lebendig. Auch im Inneren ist die Ausstrahlung und der Charme vergangener Zeiten spürbar. Dies wird deutlich, sobald Sie das Gebäude durch sein historisches Eingangportal betreten. Von einem großzügigen Hausplatz im Erdgeschoss, in dem mittig eine mächtige Holzstütze einen Unterzug trägt, lassen sich die rund 400 m² Wohnfläche des Hauses erkunden. Alle Geschosse erschließen sich über einen zentralen Hausplatz. Die beiden Obergeschosse erreichen Sie über eine barocke Treppenanlage des 18. Jahrhunderts mit geschwungenen Balustern in der Brüstung. Die Decken der repräsentativen Treppenanlage sind noch heute mit breit gerahmten Stuckspiegeln geschmückt.

Insgesamt sechs Wohnungen – verteilt über drei Etagen – sind in dem stattlichen Mehrfamilienhaus zu finden. Hierbei handelt es sich um eine 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 35 m² sowie zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60 m² und ca. 70 m² Wohnfläche. Zudem stehen drei 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 m², 80 m² und 85 m² zur Verfügung. Ferner liegt unter dem Wohnhaus ein großer Gewölbekeller.

In welchem Stockwerk Sie sich auch bewegen, die reich erhaltene historische Ausstattung erinnert an die Vergangenheit des Hauses. Trotz zeitgemäß eingerichteter Wohnungen verleihen die barocke Treppenanlage, die geohrten Rahmenfüllungstüren mit bekrönenden Friesen, die herrlichen Stuckdecken, die historischen Dielenböden und die zum Teil erhaltenen mehrflügeligen Fenster dem Haus eine ganz besondere Atmosphäre, wie sie nur historische Bauten ausstrahlen können.

Denkmalgeschützte Scheune im Innenhof

Ebenfalls Anfang des 17. Jahrhunderts ist die großzügige Scheune im rückwärtigen Bereich der Hofanlage entstanden. Den dreigeschossigen Steilsatteldachbau mit Sandsteinfenstergewänden erreichen Sie durch ein separates Hoftor. Die beiden Obergeschosse wurden im 19. Jahrhundert zu Wohnraum ausgebaut. Vom 2. Obergeschoss besteht eine Verbindung zum Haupthaus. Derzeit wird der stattliche Bau im Erdgeschoss als Lager genutzt.

Per Sanierung zum historischen Altstadtjuwel

Bringen Sie die herrliche Hofanlage am Rande der Altstadt wieder zum Strahlen! Lassen Sie das beachtliche Mehrfamilienhaus und seine stattliche Scheune neu Aufblühen!

Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Derzeit weist das Gebäude einen deutlichen Sanierungsstau auf (Elektro, Wasser, Sanitär, Heizung etc.) und muss geräumt werden. Es wird empfohlen, an Hand von umfangreichen Voruntersuchungen – Erstellung eines formgenauen Aufmaßes, eines statischen Gutachtens, einer restauratorischen Befunduntersuchung und eines Orientierungsschemas – Altschäden zu bestimmen und diese mit Hilfe neuer Sanierungskonzepte zu beheben.

Auch die denkmalgeschützte Scheune kann auf Wunsch wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden.

In Ihrem zukünftigen Zuhause wird moderner Wohnkomfort eine Selbstverständlichkeit sein. Neue Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch die Durchführung denkmalgerechter energetischer Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken etc.) ist denkbar.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung der denkmalgeschützten Hofanlage dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel – insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung – hoffen.

Lagebeschreibung

Diese herrliche Hofanlage finden Sie am Rande der Altstadt von Volkach, dem beliebten Wein- und Urlaubsort direkt an der Mainschleife. An die 9.000 Einwohner leben in dem reizenden Städtchen an einer der schönsten Flusslandschaften des Mains. Volkach liegt in einer der ältesten Weinbauregionen Frankens nahe Kitzingen und Würzburg. Kommen Sie nach Mainfranken und Sie werden sich dem Charme dieses Städtchens nicht entziehen können!

Was immer das Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Volkach. Das Städtchen zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Sie bietet ein hervorragendes Angebot an Gastronomie, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und verschiedene Fachmärkte und Handwerksbetriebe. Mehrere Kindergärten sowie Bildungseinrichtungen (Grund- und Mittelschule, Mädchenrealschule, VHS, Musikschule) sind in Volkach anzutreffen. Das Gymnasium können Ihre Kinder im nur wenige Minuten entfernten Gaibach besuchen. Auch eine gute medizinische Versorgung ist vor Ort durch Allgemein-, Fach- und Zahnärzte sowie dem Fachklinikum Mainschleife gesichert.

Warum nicht in eine Immobilie an einem beliebten Urlaubsort investieren? Die wunderschöne Altstadt – in der sich Ihr zukünftiges Zuhause befindet – überzeugt durch Altstadtflair, eindrucksvolle Bauten und jede Menge Lebensqualität. Sie lädt ein, durch die romantischen Altstadtgasen zu schlendern und sich kulinarisch verwöhnen zu lassen. Dazu warten zahlreiche kulturelle Veranstaltungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten auf Anwohner und Gäste. Ob Badespaß, gesellige Weinfeste oder Erlebniswanderungen durch die Weinberge, Radtouren durch die Flusslandschaft oder Kanufahrten direkt auf dem Main, Volkach hat für Jung und Alt ein vielfältiges Erholungsprogramm zu bieten.

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Volkach – dank der die nahegelegenen Autobahnanschlüsse zur A3 und A7 – garantiert. Nur 20 Minuten trennen die Sie von Kitzingen (ca. 18 km) und in weniger als einer halben Fahrstunde kommen Sie in Würzburg (ca. 25 km) oder Schweinfurt (ca. 24 km) an.

Im Sommer kann man Volkach auch zu Wasser auf den regelmäßig verkehrenden Personenschiffen erreichen.

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.



© (J. Hart) Eindrucksvolles Eingangsportal



© (J. Hart) Historische Hofanlage des 17. Jh.



© (J. Hart) Attraktives Mehrfamilienhaus



© (J. Hart) Herrlicher Bauernhof in reizvoller Altstadttrandlage



© (J. Hart) Modernes Wohnen in der Altstadt



© (J. Hart) Atemberaubende Balustertreppe



© (J. Hart) Kreativ gestaltbarer Wohnraum



© (J. Hart) Historische Decke mit Rahmenstück



© (J. Hart) Vielseitig nutzbares Zimmer



© (J. Hart) Torzufahrt zur Hofanlage



© (J. Hart) Zufahrt zum Innenhof



© (BLfD) Dreigeschossige Scheune im Innenhof



© (J. Hart) Großzügige Scheune im Erdgeschoss zu Lagerzwecken genutzt