

Exposé der Denkmal-Börse

Historische Doppelhaushälfte



Foto: BLfD

97855
Triefenstein -
Lengfurt

Kaufpreis:
43.000 €, VB

Ansprechpartner:
Azeldin Haj Kheder
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 01631 – 55 96 76
Mail: info@kmm-services.de

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.



Foto. A. Kheder

Ein Stück fränkische Geschichte – Ihr Zuhause im Winzerparadies am Main!



Fotos: A. Kheder

Wohnfläche: ca. 380 m²

Grundstücksfläche: ca. 200 m²

Baujahr: 1488

Malerische Doppelhaushälfte ganz nah am Himmelreich und direkt am Main

Zuhause in einem der schönsten Winzerdörfer Frankens! Umgeben von Weinbergen direkt am Main! In einem historischen Wohngebäude, das zum Aushängeschild Ihres Heimatortes werden kann! Solch eine großartige Gelegenheit bietet sich Ihnen in Lengfurt am Main, nahe Triefenstein, im Landkreis Main-Spessart. Inmitten des Ortskerns der reizvoll am Main gelegenen Ortschaft treffen Sie auf eine über 500 Jahre alte Doppelhaushälfte, die sich nach einer liebevollen Sanierung sehnt. Zum Dank wird Sie der zweigeschossige, verputzte Fachwerkbau mit einem bewundernswerten Erscheinungsbild belohnen, das zum Staunen einlädt. Und natürlich wird er auch im Inneren mit historischem Charme und modernem Wohnkomfort nicht geizen. Dazu beflügeln eine ggf. ausbaufähige Scheune und ein kleiner Garten zusätzliche Nutzungsideen. Können Sie dem wohl ältesten Gebäude des Winzerortes seinen Wunsch nach einem Neustart wirklich abschlagen?

Das Baudenkmal

Doppelhaishälfte eines ehem. Bürgerhauses

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

3 Stockwerke: EG, OG + 1. DG

8 Zimmer

1. Dachgeschoss ausgebaut

Holzfenster

Holzdielen

Nebengebäude: Scheune

Kleiner Garten

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal
nicht notwendig

Haustyp: Fachwerkbau

Förderung

Denkmalschutz-AfA

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Traditionelle Doppelhaushälfte des 15. Jahrhunderts direkt am Marktplatz

Das zweigeschossige Eckgebäude kann auf eine über 500jährige Geschichte zurückblicken. Laut dendrochronologischer Altersbestimmung wurde es bereits im Jahr 1488 errichtet. Es entstand ein verputzter Fachwerkbau mit markantem Gesims und Satteldach, dessen vorgesetzter Nordgiebel nachweislich im Jahr 1621 ergänzt wurde. Im 17. Jahrhundert erfolgte die Verlängerung des Baus nach Süden, was noch heute an dem einheitlichen Dachwerk erkennbar ist. Auf diese Weise entstand ein langgestrecktes, repräsentatives Bürgerhaus, das im Ortskern Akzente setzte. Wann es zur Teilung der beiden Haushälften – in einem älteren, kleineren Teil zum Marktplatz hin und einem jüngeren, langgestreckten Bau – kam, kann nicht mehr gesagt werden. Zum Verkauf wird heute allein der ältere und kleinere Gebäudeteil – mit zwei Fensterachsen zur Traufseite – angeboten.

Dieses teilweise unterkellerte Wohngebäude ist von seiner Giebelseite zugänglich und weist einen für seine Bauzeit typischen, funktionalen Grundriss auf, der im Laufe der Zeit verändert wurde. Sobald Sie das Gebäude durch seine Eingangstür betreten, führt Sie der schmale Flur rechts in die ehemalige Stube, auf die eine weitere Kammer folgt. Im rückwärtigen Bereich schließen sich Küche und Badezimmer an.

Über eine innenliegende Treppe, die vormals womöglich eine Außentreppe gewesen ist, geht es weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie auf insgesamt 3 Wohnräume, wovon die beiden kleineren Räume wohl als Kinderzimmer genutzt wurden. Weitere Wohnräume finden Sie nach Information des Eigentümers im Dachgeschoss.

Per Sanierung zum Aushängeschild des Winzerdorfes

Dieses Wohnhaus ist geradezu dazu prädestiniert zum Aushängeschild des reizenden Winzerdorfes zu werden. Direkt am Marktplatz – neben dem Wahrzeichen des Ortes – kann es schon bald zur baulichen Visitenkarte von Lengfurt werden.

Dazu bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des stark sanierungsbedürftigen Satteldachbaus. So sind u. a. Schäden an der Dachhaut zu beklagen, welche dringend notwendige Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen.

Eine Voruntersuchung wurde bereits von den Eigentümern angestrebt. Bevor jedoch ein verformungsgenaueres Aufmaß, ein darauf aufbauendes Tragwerksgutachten sowie eine restauratorische Befunduntersuchung mit Baualtersplan erstellt werden können, sind Notsicherungsmaßnahmen zu ermitteln, abzustimmen und durchzuführen. Die Voruntersuchung kann ggf. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Ertüchtigung der Fenster, Dämmung der obersten Geschossdecken etc.) können durchgeführt werden. Zur Verbesserung der Raumhöhen – insb. im Erdgeschoss – ist ggf. ein Absenken der Böden denkbar.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des denkmalgeschützten Wohnhauses dienen und mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt sind, dürfen Sie auf Steuervergünstigungen und ggf. Fördermittel hoffen.

Attraktives Grundstück in prominenter Lage mit stattlichem Nebengebäude

Ihr zukünftiges Anwesen befindet sich auf einem ca. 200 m² großen Grundstück.

Neben dem Haupthaus gehört eine nicht denkmalgeschützte Scheune zum Anwesen. Diese befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und zeigt größere Schäden im Dachbereich. Nach Sanierung kann ggf. daran gedacht werden, diese – in Absprache mit den zuständigen Behörden – zu zusätzlichen Wohnraum auszubauen..

Ein kleiner, neugestaltbarer Garten – von ca. 10 m² Größe – rundet das Anwesen ab.

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.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in bester Innerortslage von Lengfurt, einem Ortsteil der Marktgemeinde Triefenstein, auf halbem Wege zwischen Würzburg und Aschaffenburg. Direkt am Marktplatz – gegenüber der Pestsäule (dem Wahrzeichen des malerischen Winzer- und ehemaligen Schifferdorfs) – ist das für den Ort bedeutsame Anwesen anzutreffen. Rund 1.700 Einwohner leben in Lengfurt, das sich durch sein angenehmes, für den Weinbau ideales Klima auszeichnet. Seine Nähe zum östlich gelegenen Spessart sowie zu den unterfränkischen Zentren tut ihr Übriges, um die hohe Lebensqualität in dem Weinort nahe der Grenze zu Baden - Württemberg zu unterstreichen.

Ihr neuer Heimatort lässt Sie die Weinkultur Frankens von seiner schönsten Seite erleben. Entlang des beliebten Maintal-Radweges, der direkt durch Lengfurt führt, vorbei an herausragenden Weinlagen, können Sie die vielseitige Landschaft nahe des Mainvierecks entdecken und bei Weinproben und Weinfesten in die Lebensart der beliebten Weinregion eintauchen. Was den zahlreichen Touristen nur zur schönsten Zeit des Jahres möglich ist, kann für Sie schon bald zum festen Bestandteil Ihres Lebens werden.

Auch an den Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs fehlt es in Lengfurt und Umgebung nicht. In Lengfurt treffen Sie u. a. auf einen Supermarkt sowie auf eine Apotheke. Dazu freuen sich zahlreiche Gaststätten darauf, Sie von der typisch fränkischen Gastlichkeit zu überzeugen. Ihre Kinder können den Kindergarten direkt im Ort und die Grundschule in Triefenstein besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen in Marktheidenfeld offen. Für eine gute ärztliche Versorgung ist u. a. durch im Gemeindegebiet ansässige Allgemeinmediziner gesorgt.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen in Lengfurt dank der Nähe zur A3 garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von der Marktgemeinde Triefenstein (ca. 4 km) und in weniger als 10 Minuten kommen Sie in Marktheidenfeld (ca. 6 km) an. Von den Städten Aschaffenburg (ca. 47 km) und Würzburg (ca. 42 km) sind sie rund 35 Minuten entfernt. Auch für den Weg nach Frankfurt a. Main (ca. 86 km) müssen Sie nur ca. eine Fahrstunde einplanen.

Selbst an den ÖPNV ist Ihr neuer Wohnort gut angebunden. Es bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Triefenstein und Marktheidenfeld. Den nächstgelegenen Bahnhof finden Sie in Würzburg mit bester Zuganbindung (RE, ICE) nach nah und fern.



Denkmalimpressionen

Fotos: A. Kheder, BLfD







