



# Exposé

Bauernhof

97264 Helmstadt - Holzkirchhausen

Hauptstr. 19



© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:  
Waldemar Dengel  
(Eigentümer des Anwesens)

Telefon: 09397 - 9 52 98  
E-Mail: [matthias.dengel@getraenke-dengel.com](mailto:matthias.dengel@getraenke-dengel.com)



## Zum Liebhaben - Ihr zukünftiger Bauernhof bei Würzburg!



© EdA

Kaufpreis: Verhandlungsbasis

Baujahr: 1667

Wohnfläche: ca. 107 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 279 m<sup>2</sup>

Etagen: 2

Zimmer: 7

### **Zauberhafter Fachwerkhof**

Ein Fachwerkhaus, in dem man sich einfach Wohlfühlen muss! Ein historischer Familien-, Ferien- oder Alterswohnsitz, der sich mit Liebe und Leidenschaft in ein persönliches Schmuckstück verwandelt! Genau das ist der kleine Fachwerkhof in zentraler Altortlage in Holzkirchhausen in der Nähe von Würzburg. Das denkmalgeschützte Bauernhaus in Ecklage mit reizendem Zierfachwerk ist bereits um 1667 entstanden und wurde im späten 18. Jahrhundert und um 1900 umgebaut. Zusammen mit seinem einladenden Hofeingang, seinem überschaubaren Innenhof und seinen zahlreichen Nebengebäuden ist alles vorhanden, was zum Wohnglück fehlt. Sie müssen nur zugreifen!



## **Das Baudenkmal**

Wohnhaus

Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Dachboden, Dach ausbaufähig

Holzfenster

Frei

## **Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Energieträger: Holz

Ofenheizung

## **Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

## **Käuferprovision**

provisionsfrei



## Hinreißendes Bauernhaus

Ihr zukünftiges Zuhause empfängt Sie auf einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> und lädt ein, sich in historischen Räumlichkeiten zu verwirklichen. Genau 7 Zimmer stehen Ihnen auf 2 Etagen zur Verfügung. Diese präsentieren sich mit den zur damaligen Zeit üblichen Raumhöhen und erinnern an die Gemütlichkeit und Behaglichkeit vergangener Tage. Seine reichhaltige Ausstattung an Fenstern, Türen und Stuckierungen des 18. bis frühen 20. Jahrhunderts zeichnet das Gebäude aus. In der ehemaligen Stube im Erdgeschoss, wo das Leben der früheren Bewohner hauptsächlich stattfand, ist noch heute eine Decke mit einfachem Stuck zu bestaunen. Sie trägt dazu bei, historische Akzente in Ihrem neuen Wohnbereich zu setzen. Dazu können schon bald moderne Wohnstandards (Heizung, Elektro, Sanitär) den ganz besonderen Charme und die einzigartige Ausstrahlung des Gebäudes unterstreichen. Auch wenn Sie zusätzlichen Wohnraum benötigen, gibt es zahlreiche Lösungen. Dieser kann ggf. auf Wunsch im historischen Dachgeschoss des Bauernhauses und in den zahlreichen Nebengebäuden entstehen. Was immer Sie für Ihr neues Zuhause planen, mit einer denkmalgerechten Sanierung erreichen Sie garantiert Ihr Ziel.

## Vielseitige Nebengebäude

Neben dem eindrucksvollen Wohnhaus gehören auch mehrere, nicht denkmalgeschützte Nebengebäude zu Ihrem neuen Anwesen, die fast die gesamte Grundstücksfläche überbauen.

Durch den malerischen Hofeingang gelangen Sie in einen kleinen Innenhof und geradeaus zur historischen Werkstatt. In einem Teil des Gebäudes war von Ende des 19. Jahrhunderts bis zum ersten Weltkrieg eine Büttnerwerkstatt untergebracht. Heute finden Sie dort genügend Platz für Ihre Nutzungsideen. Gleiches gilt für den ehemaligen Stall, der direkt an das historische Bauernhaus anschließt. In ihm wurden vormals bis zu 6 Kühe sowie Schweine gehalten, bevor er über Jahre als Schnapsbrennerei diente. Im Anschluss zum Stall folgt die traditionelle Scheune, die die herrliche Hofanlage auf einem Grundstück von ca. 279 m<sup>2</sup> abschließt.



## Lagebeschreibung

Ihr historisches Zuhause finden Sie in dem kleinen Ort Holzkirchhausen, einem Ortsteil der Marktgemeinde Helmstadt, unweit von Würzburg an der Grenze zu Baden-Württemberg. Ländliche Idylle, eine ansprechende Landschaft und alle Annehmlichkeiten einer modernen Großstadt gleich in der Nähe, all das zeichnet Ihren neuen Wohnort aus.

Was Sie zum täglichen Leben brauchen – Kindergärten, Grundschule, Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheke, Banken und Einkaufsmöglichkeiten – finden Sie im nur 3 km entfernten Helmstadt.

Auch der Weg nach Holzkirchhausen ist dank seiner Nähe zur A3 nicht weit. Die Autobahnanschlussstelle Helmstadt liegt nur 6 km entfernt. So trennen Sie allein 19 Fahrminuten und ca. 23 km von Würzburg und selbst von Frankfurt a. Main sind Sie nur ca. 80 Minuten und ca. 110 km entfernt.



## **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.



© (EdA) Reizender Bauernhof in Ortskernlage



© (EdA) Malerischer Zugang zu Ihrem Zuhause



© (EdA) Bauernhaus mit Zierfachwerk



© (EdA) Hofstelle mit Nebengebäuden