



# Exposé

Bauernhof

97350 Mainbernheim

Herrnstr. 6



© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:  
Ernst Rippel  
(Eigentümer des Anwesens)

Telefon: 09325 - 3 42  
E-Mail: [christine.schuller@blfd.bayern.de](mailto:christine.schuller@blfd.bayern.de)



## Wunderbar historisch - reizender Bauernhof im Fränkischen Weinland!



© EdA



Kaufpreis: 125.000 €

Baujahr: 19. Jahrhundert

Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 680 m<sup>2</sup>

Etagen: 2

Zimmer: 10

### **Beeindruckender Bauernhof in reizvoller Altstadtlage**

Schlägt Ihr Herz für einen historischen Bauernhof im Fränkischen Weinland? Nicht zu groß und nicht zu klein? In einem romantischen Städtchen in Mainfranken? Wenn ja, sollten Sie nach Mainbernheim im südlichen Landkreis Kitzingen kommen. Im Altstadtensemble der mittelalterlichen Stadt wartet ein ansprechender Bauernhof mit denkmalgeschütztem Bauernhaus, zusätzlichem Anbau und Scheune auf Sie. Wenn Sie sich in seinen historischen Mauern schon bald zuhause fühlen möchten, dann öffnet sich sein Hoftor jetzt für Sie!



**Das Baudenkmal**

Bauernhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Dachboden

Böden: Holzdielen

Holzfenster, Sprossenfenster

Frei

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Energieträger: Gas

**Förderung**

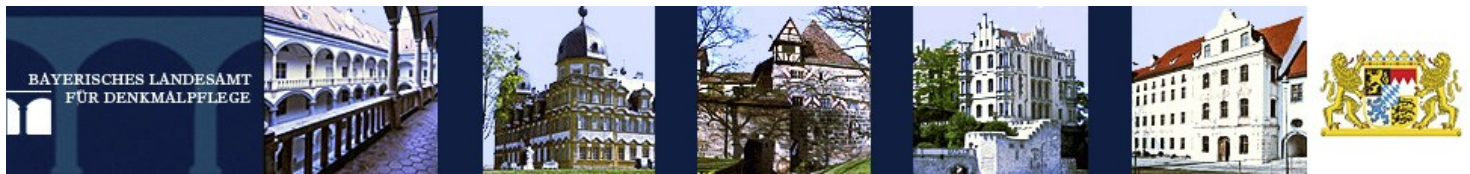
Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

provisionsfrei



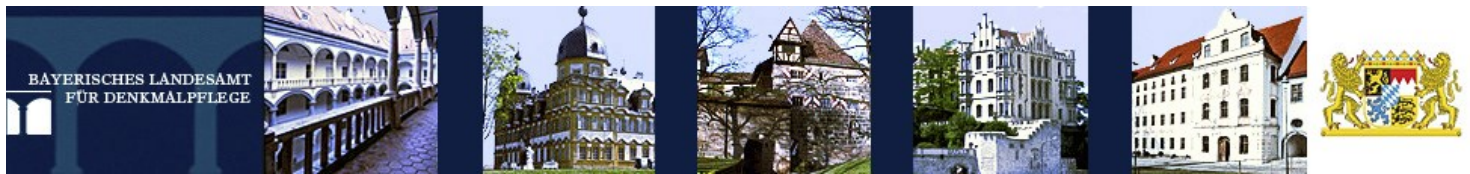
## Herrlich, historische Hofanlage

Lernen Sie Ihr zukünftiges Zuhause mit all seinen historischen Facetten kennen! Die historischen Spuren des sog. Ackerbürgerhofs reichen bis ins 19. Jahrhundert und noch weiter zurück. Zu ihm gehören ein zweigeschossiges, zur Straße gelegenes Bauernhaus, das im Kern bereits vor 1800 entstanden sein dürfte, ein rückwärtiger, ebenfalls zweigeschossiger Anbau, der zum Teil als Stall genutzt wurde, sowie eine große Scheune. Das Bauernhaus ist ein Einzeldenkmal. Der Anbau und die Scheune stehen allein unter Ensembleschutz und verfügen über großzügige Ausbaupotenziale.

Das traditionelle Bauernhaus – ein traufseitiger Satteldachbau mit massivem Erd- und Fachwerkobergeschoss – beeindruckt mit seiner Fassade aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Kleine, blaue Fensterläden und ein großes blaues Hoftor verleihen dem denkmalgeschützten Bau seinen ganz besonderen Charme.

Im Inneren überzeugt das reizende Bauernhaus mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, verteilt auf 10 Zimmer über 2 Etagen. Das Gebäude besitzt einen großen Gewölbekeller, der der älteste Teil des Hauses sein dürfte. Die Wohnfläche kann auf Wunsch durch die Nutzung der großen Ausbaureserven der Nebengebäude auf Wunsch erweitert werden.

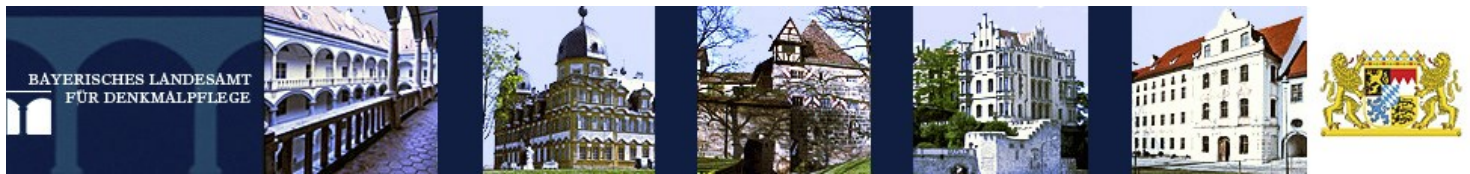
Dazu bietet der große Hofbereich, der noch weitestgehend mit historischem Muschelkalk gepflastert ist, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.



## **Per Sanierung zum Wohlfühlhof**

Das herrliche Anwesen ist – auf Grund seiner ausgezeichneten Lage und seiner großen Ausbaureserven – nach denkmalgerechter Sanierung vielfältig nutzbar. Es eignet sich ideal als gemütliches Wohn-  
domizil für eine Familie. Es können jedoch auch mehrere Wohneinheiten entstehen. Zudem ist eine  
gewerbliche Nutzung mit einem Dienstleistungs- oder kleinem Handwerksbetrieb denkbar. Der Traum  
vom Arbeiten und Wohnen an einem Ort kann hier aufs Beste in Erfüllung gehen.

Was im Moment an modernem Wohnkomfort fehlt, kann im Rahmen einer denkmalgerechten Sanie-  
rung ergänzt werden. Lassen Sie moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) einziehen und den-  
ken Sie an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken,  
Renovierung der Fenster etc.)! Für alle Maßnahmen, die der Instandsetzung des Bauernhauses und  
der Fassade von Anbau und Nebengebäude dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel  
hoffen.



## Daheim in Mainbernheim

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in dem romantischen Markgrafenstädtchen Mainbernheim im südlichen Landkreis Kitzingen. Das reizvoll gelegene Städtchen wurde 899 erstmals urkundlich erwähnt und hat sich bis heute seinen mittelalterlichen Charakter bewahrt. Sein historischer Charme, seine reizvolle Lage in Mainfranken sowie seine Nähe zu den Städten Kitzingen und Würzburg machen Mainbernheim zum beliebten Wohnort für Jung und Alt.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt vor Ort. In der ca. 2.100 Einwohner zählenden Kleinstadt gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule. Weiterführende Schulen können u. a. in Iphofen, Kitzingen oder Marktbreit besucht werden. Für die Einkäufe des täglichen Bedarfs steht Ihnen ein Lebensmittelladen offen. Zahlreiche Gaststätten sorgen für typisch fränkischen Genuss und auch für eine gute ärztliche Versorgung ist gesorgt.

Zudem lädt das fränkische Städtchen unweit des Mains zum Radfahren, Wandern und Reiten auf gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen rund um Mainbernheim ein. Zahlreiche Vereine bieten die Möglichkeit zu sportlichen Aktivitäten und sorgen dafür, dass Sie sich in Mainbernheim schnell zuhause fühlen.

In Mainbernheim ist eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die Nähe zur Autobahn A 3 (Frankfurt - Nürnberg) und zur Bundesstraße B 8 (Nürnberg - Würzburg) garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von Iphofen (3 km) und in nur 10 Minuten kommen Sie in Marktbreit (ca. 9 km) oder der Kreisstadt Kitzingen (ca. 7 km) an. In nur einer halben Stunde gelangen Sie ins 25 km entfernte Würzburg. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 91 km) müssen Sie ca. eine Stunde, für die Fahrt nach Frankfurt a. Main (ca. 139 km) etwa 1 Stunde und 45 Minuten einplanen.



## **Förderung**

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet.

Steuerabschreibungen und Zuschüsse sind nach § 7h und §§ 7i, 10f, 11b EStG sowie § 10g (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) denkbar.

Steuerabschreibungen und Zuschüsse für die Nebengebäude sind im Rahmen des Ensembleschutzes möglich. Begünstigt sind Baumaßnahmen, die im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe bzw. der Gesamtanlage – z. B. zur Erhaltung von Fassaden, Dächern, Giebeln oder Fenstern – denkmalfachlich erforderlich sind.

## **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) Historischer Bauernhof



© (EdA) Herrliche Hofanlage



© (EdA) Ein Zuhause zum Wohnen & Arbeiten