



# Exposé

97653  
Bischofsheim  
Büttnergasse 9

© Stadt Bischofsheim

Ansprechpartner:  
Sascha Köpf  
Stadt Bischofsheim a. d. Rhön

Telefon: 09772 - 91 01 - 18  
E-Mail: [management@kreuzbergallianz.de](mailto:management@kreuzbergallianz.de)



## Sich daheim fühlen - reizvoller Rückzugsort mitten in der Rhön!



© Stadt Bischofsheim

Kaufpreis: 60.000 €, VB  
Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 19. Jahrhundert  
Grundstücksfläche: ca. 55 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

### **Ruhiges Zuhause in der Rhön**

Die Rhön besuchen und einfach dableiben! Dort wohnen, wo andere Urlaub machen! In ruhiger und doch zentraler Wohnlage in Bischofsheim a. d. Rhön – am Fuße des Kreuzbergs, dem Wahrzeichen der Bayerischen Rhön. Wenn Ihnen das gefallen könnte, wartet im denkmalgeschützten Altstadtensemble von Bischofsheim a. d. Rhön und Schlossbezirk – gleich beim Marktplatz – dieser ansprechende Altstadtbau auf Sie. Von außen schützenswert, von innen bereit für Ihre individuellen Wohnideen. Warten Sie nicht zu lange! Genau hier kann Ihr Wohlfühlzuhause entstehen!



## **Die Immobilie**

Historisches Wohnhaus

Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig

Holzfenster

Frei

## **Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Holz

Ofenheizung

## **Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

## **Käuferprovision**

provisionsfrei



## **Ansprechendes Einfamilienhaus**

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Rhön! Der kleine Stadthaus liegt in der Büttnergasse, in der überwiegend Nebengebäude zu finden sind. Ruhiges Wohnambiente ist hier ebenso garantiert, wie vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Inneren des Hauses. Der attraktive Bau im Denkmalensemble Altstadt Bischofsheim a. d. Rhön und Schlossbezirk ist kein Einzeldenkmal und bietet daher im Inneren große Freiheiten, sich frei zu entfalten. Allein das äußere Erscheinungsbild des Hauses ist zu bewahren.

Das ansprechende Häuschen – mit seiner Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Zimmer über 2 Stockwerke – dürfte wohl im 19. Jahrhundert entstanden sein. Er verfügt über einen Keller mit separatem Zugang. Im Erdgeschoss treffen Sie auf die Küche des Hauses sowie einen Nebenraum. Über eine Holzterasse geht es weiter ins Obergeschoss. Hier folgen 2 weitere Zimmer sowie Bad und WC. Das anschließende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

1997 war das Gebäude letztmals bewohnt und ist nach Instandsetzung der Bausubstanz und der Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) bezugsfähig. Wo derzeit die Wärmegewinnung noch über einen Holzofen erfolgt, kann schon bald eine moderne Heizung für wohlige Wärme sorgen. Ggf. wäre daher zu prüfen, ob für die Nachrüstung der Heizungsanlage eine Förderung in Anspruch genommen werden kann (z. B. über das bayerische 10.000-Häuser-Programm). Auch an eine energetische Sanierung (Dämmung der obersten Geschossdecken etc.) kann gedacht werden.



## **Wahrung der Privatsphäre**

Wir bitten um die Wahrung der Privatsphäre. Wenn Sie eine Besichtigung der Immobilie wünschen, kann ein Termin zum Betreten des Grundstücks gefunden werden.

## **Zusätzliche Informationen**

Die im Jahr 2010 von Vertretern der Gemeinden Bischofsheim a. d. Rhön, Markt Wildflecken, Sandberg, Markt Oberelsbach und Schönau a. d. Brend ins Leben gerufene Kreuzbergallianz e. V. hat es sich zum Ziel gesetzt, sich für die gemeinsame Entwicklung der Region rund um den Kreuzberg zu engagieren.

Weitere Informationen zu dem zentral gelegenen Stadthaus in Bischofsheim a. d. Rhön finden Sie auf der Homepage der Kreuzbergallianz unter:

<http://www.rhoen-grabfeld-innenleben.de/immobilie/stadthaus-ruhiger-lage-der-altstadt-von-bischofsheim>



## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Bischofsheim a. d. Rhön in der Bayerischen Rhön – am Fuße des Kreuzbergs, dem Wahrzeichen der Region. Bischofsheim a. d. Rhön beeindruckt durch seine sehr gut erhaltene Stadtanlage mit historischer Stadtmauer. Diese verleiht der malerischen Altstadt ein ganz besonderes Flair und lädt zum Verweilen ein. Genau hier im Altort des ca. 4. 700 Einwohner zählenden Städtchens liegt der attraktive Altstadtbau, der schon bald Ihnen gehören kann.

Seine zentrale Lage macht das Anwesen besonders attraktiv. Angebote des täglichen Bedarfs, wie Bäcker, Metzger und Lebensmitteldiscounter etc. sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Der kleine Altstadtbau ist daher nicht nur ideal als Ferienhaus oder Zweitwohnsitz, sondern bietet auch älteren Menschen die Möglichkeit, ihren Haushalt wohnräumlich zu verkleinern.

Bischofsheim a. d. Rhön hält alle Annehmlichkeiten einer modernen Kleinstadt für Sie offen. Arbeitsplätze direkt am Ort und in nächster Erreichbarkeit, Plätze für Erziehung, Aus-/ Bildung, Geschäfte, Ärzte etc. heben die Bedeutung der Stadt hervor. Dazu ist die Gegend rund um den Kreuzberg ein beliebter Erholungsort für Besucher, Touristen und Erholungssuchende. Sie lassen sich vom kulturellen und sportiven Angebot sowie der ursprünglichen Schönheit der Naturlandschaft jedes Jahr aufs Neue begeistern.

Dazu überzeugt Ihr neuer Wohnort durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Bischofsheim a. d. Rhön liegt zwischen Bad Neustadt (ca. 20 km / Fahrminuten) und Fulda (ca. 44 km / Fahrminuten) und ist durch die Bundesstraße B279 bestens zu erreichen. In wenigen Fahrminuten gelangen Sie u .a. in die beliebte Kurregion „Bäderland Bayerische Rhön“. Ausgezeichnete Fernverbindungen nach Würzburg (ca. 94 km / 1 Fahrstunde), Frankfurt und Erfurt (jeweils ca. 130 km / 90 Fahrminuten) oder Kassel (ca. 140 km / 100 Fahrminuten) ergeben sich durch die Nähe zu den Autobahnen A7, A66 oder A71. Dazu ist vom Bahnhof Gersfeld (ca. 12 km/ Fahrminuten) eine gute Zuganbindung gewährleistet.



## **Förderung**

Das Anwesen liegt im Bereich des Baudenkmals Ensemble Altstadt Bischofsheim a. d. Rhön mit Schlossbezirk sowie in einem städtischen Sanierungsgebiet. Durch den Ensembleschutz sind dabei Baumaßnahmen einkommenssteuerlich begünstigt, die zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe bzw. der Gesamtanlage – z. B. zur Erhaltung von Fassaden, Dächern, Giebeln oder Fenstern – im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege denkmalfachlich erforderlich sind.

Unbeschadet der Möglichkeit von Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG sowie Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Denkmalpflegefördermitteln) im Rahmen des Ensembleschutzes, können zudem auch ggf. Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm sowie Steuererleichterungen nach § 7h EStG – im Einvernehmen mit der Stadt Bischofsheim – in Anspruch genommen werden, d. h. Sanierungsausgaben können binnen 12 Jahren zu 100 % abgesetzt werden.

Da es sich im weiteren Verlauf um die Lage in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet handelt, ist eine frühzeitige und intensive Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung ratsam. Der denkmalpflegerische Ensembleschutz und die vorhandene Gestaltungssatzung für die Altstadt üben ggf. Einfluss auf künftige Maßnahmen zur Gestaltung und Sanierung aus. Durch die Lage in einem Sanierungsgebiet bzw. in der Altstadt können u. U. attraktive Zuschüsse im Kontext kommunaler Förderprogramme in Anspruch genommen werden. Für Fälle der Wohneigentumsbildung oder des (altersgerechten) Umbauens, (energieeffizienten) Sanierens bietet die KfW passende Programme zur Förderung von Einzelmaßnahmen oder Gesamtprojekten.

Sonstige Fragen (z. B. baurechtlicher Art) können Sie jederzeit mit der Stadt Bischofsheim a. d. Rhön, Tel. 09772/91010 oder der Innenentwicklungsberatung der Kreuzbergallianz besprechen.

## **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.



© (Stadt Bischofsheim) Attraktives Stadthaus



© (Stadt Bischofsheim) Ansprechender Altstadtbau



© (Stadt Bischofsheim) Reizvoller Rückzugsort