

Traumhaftes Anwesen

Schloss Hain bei Küps mit großem Grundstück

96328 Küps / GF - 4703 m² / Kaufpreis: 750.000 € VB



Die Denkmalschutz Immobilie eGbR
Karlshof 1
91792 Ellingen



kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de
09141 - 8732 101
Objektnummer 202506-KC-K-276

Inhalt

- Grunddaten
- Kaufpreis
- Informationen
- Hinweise
- Lage und Ortsbeschreibung
- Baurechtliche Hinweise
- Steuern sparen!
- Fördermittel
- Lageplan
- Grundrisse/Ansichten
- Fotos



Grunddaten

Lage: 96328 Küps, Zum Schloss 2 - Schloss Hain

Grundfläche Schloss ca. 182 m²

Grundstücksgröße: Flur-Nr. 5 ca. 4703 m²

Kaufpreis

750.000,00 € Verhandlungsbasis



Historie

Schloss, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Sandsteingliederungen, verputzt, 1774 über älterem Kern; Sandsteinquaderbrücke über Wehrgraben.

Energieeffizienz Baudenkmal

Eine energetische Sanierung im Baudenkmal ist möglich.

KfW Denkmalschutz Förderprogramme - *KfW-Effizienzhaus Denkmal*

Zuschussförderungen BAFA möglich



Informationen

- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- Erhöhte steuerliche Abschreibung, Denkmal-AfA (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)
- KfW Denkmalschutz Förderprogramme (Absprache nötig)
- Ehemaliges Wasserschloss – seit 30 Jahren kaum bis kein Wasser mehr im Schlossgraben
- Böden im EG stammen zum Teil noch aus dem Mittelalter
- In einem Zimmer in Erdgeschoss ist ein Ziegelboden verlegt
- Komplette historischer Türbestand
- Sehr viele handgefertigte Fensterscheiben
- Unbehandelte Holztreppe im Originalzustand
- Glasfaseranschluss
- Starkstromanschluss (32 Amper)
- Sehr viel alter Baumbestand – viele Eichen
- Dacheindeckung Ende der 80er-Jahre
- **Sehr gepflegter Zustand**



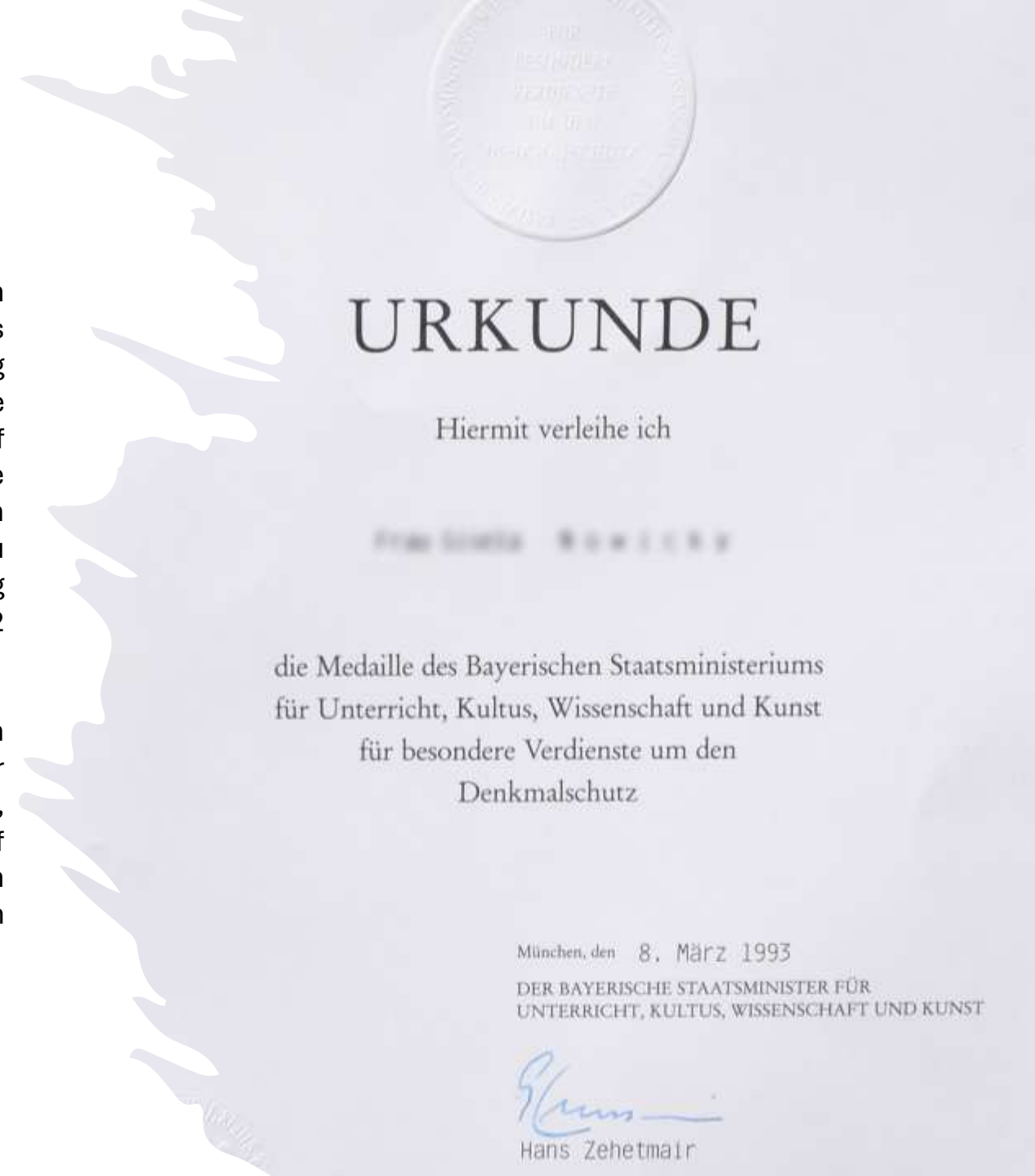
Hinweise

Wikipedia-Eintrag

Erstmals 1330 wurde der Adelssitz in Hain als Besitz des Freiherrn Heinrich von Redwitz erwähnt. 1378 gelangte das Anwesen kurzzeitig unter das Lehen des Burggrafen Friedrich V. von Nürnberg. Ulrich I. von Künsberg erwarb 1395 den Ansitz, der bis ins 19. Jahrhundert im Besitz der Familie verblieb. Im 15. bis 16. Jahrhundert wurde der Ansitz durch einen Gutshof erweitert und 1668 ließ August Adolf von Künsberg auf dem Areal eine Kapelle errichten, in der er nach seinem Tod 1681 bestattet wurde. Sein Sohn Georg Adam von Künsberg erbte den Besitz und ließ ihn 1711 zu einem kleinen Schloss ausbauen. Nur zwei Jahre später verstarb Georg Adam. Sein Bruder Johann Christoph übernahm bis zu seinem Tod 1732 Schloss und Gut.

Erst sechs Jahre nach Johann Christophs Tod erhielt Georg Willhelm von Künsberg durch Erbteilung Schloss Hain. Er verstarb im Jahr 1765. Einer seiner Söhne, damals bereits Erbmarschall des Burggrafentums Nürnberg, wurde neuer Besitzer von Schloss Hain. Er ließ 1774 den Bau von Grund auf im Stil des Barocks neu errichten. Das Schloss, das heute in privatem Besitz ist, befindet sich in einem kleinen Park und ist, im Gegensatz zum anliegenden Gutshof, nicht für Besucher zugänglich.

https://de.wikipedia.org/wiki/Schloss_Hain



URKUNDE

Hiermit verleihe ich

FÜR BESONDERE VERDIENSTE UM DEN

die Medaille des Bayerischen Staatsministeriums
für Unterricht, Kultus, Wissenschaft und Kunst
für besondere Verdienste um den
Denkmalschutz

München, den 8. März 1993

DER BAYERISCHE STAATSMINISTER FÜR
UNTERRICHT, KULTUS, WISSENSCHAFT UND KUNST

Hans Zehetmair

Lage und Ortsbeschreibung

Hain ist ein Gemeindeteil des Marktes Küps und liegt im oberfränkischen Landkreis Kronach.

Kindergärten — Schulen – Einkauf: Alle Erledigungen des **täglichen Bedarfs** können im ca. 5 km Küps getätigt werden.

Die Entfernung zu den nächstgrößeren Städten beträgt nach ...

Burgkunstadt	ca. 7 km	ca. 10 Min.
Kronach	ca. 12 km	ca. 15 Min.
Kulmbach	ca. 19 km	ca. 21 Min.

Nähere Informationen unter: www.kueps.de



Historie Hain

Eine urkundliche Nennung des Ortes erfolgte im Jahr 1330 mit der Erwähnung des Ansitzes von Jakob von Redwitz zu Redwitz in Hain. 1395 erwarb Ulrichs I. von Künsberg-Wernstein das Rittergut. Adolph August von Künsberg ließ 1668 die später mit Pfarrrechten ausgestattete Schlosskapelle errichten. 1711 wurde das erste Schloss gebaut, 1774 folgte der Neubau des Schlosses im Stil des Barocks.

Gegen Ende des 18. Jahrhunderts bestand Hain aus 19 Anwesen. Das Hochgericht übten die Rittergüter Hain, Küps und Unterlangenstadt-Burkersdorf in begrenztem Umfang aus, sie hatten ggf. an das bambergische Centamt Weismain auszuliefern. Die Dorf- und Gemeindeherrschaft hatte das Rittergut Hain inne. Grundherren waren:

das Rittergut Hain (15 Anwesen: 3 Güter, 1 Fronsölde, 1 Gütlein, 8 Tropfhäuser, 2 Häuser),

das Rittergut Küps (1 Gülthof, 1 Söldengut, 1 Haus),

das Rittergut Unterlangenstadt-Burkersdorf (1 Gut).

Außerdem gab es das Schloss, Amtshaus, Pächterhaus und Bräuhaus als herrschaftlichen Besitz, das dem Rittergut Hain direkt unterstellt war, und eine Kirche und ein Schulhaus.

Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Hain_\(Küps\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Hain_(Küps))



Baurechtliche Hinweise – allgemeine Erläuterungen

Die baulichen Maßnahmen und geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die im Exposé genannten Maßnahmen sind lediglich **Vorschläge / Ideen. Genehmigungen liegen hierzu noch nicht vor.** Die notwendigen **baurechtlichen Voraussetzungen müssen dazu erst noch geschaffen werden.** Die erforderlichen **Anträge sind zu stellen und die Genehmigungen sind einzuholen.** Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem BauGB u.a. Vorschriften. Die Fa. Denkmalschutz Immobilien übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die in diesem Exposé angegebenen Maße sind jeweils **„ca.-Maßangaben“ ohne einen „Maßstab“.** Dies gilt für alle genannten Maßangaben im Exposé, Plänen, Grundrissen, Lagepläne, Katasterauszügen, usw.



Steuern sparen – Allgemeine Erläuterungen

Als eine der nennenswerten Steueroasen bleibt die **erhöhte steuerliche Abschreibung** für Baudenkmäler. Für **vermietete** Objekte gemäß §§ 7 i, h EStG **und** für Ihr **eigengenutztes** Gebäude gemäß § 10 f EStG. Die Immobilie eignet sich auch als Kapitalanlage mit Sicherheit, **Schutz vor Inflation** und großem Wertzuwachs.

Je nach Höhe des Sanierungskosten - Eigenanteils und des persönlichen Steuersatzes sind hier teilweise erhebliche **steuerliche Einsparungen möglich**.

Hierzu konsultieren Sie bitte Ihren Steuerberater !



Ablauf – Voruntersuchung / Sanierung – allgemeine Erläuterungen

Nach dem Kauf muss eine sog. „Voruntersuchung“ durchgeführt werden. Diese Untersuchung wird in der Regel immer „nach“ dem Verkauf eines Objektes durchgeführt, da dem BLfD (Bay. Landesamt für Denkmalpflege) nicht genügend Mittel zur Verfügung stehen, um alle Objekte ohne Anlass untersuchen zu lassen. Hier sind beteiligt: Aufmaß (Pläne) – Statiker (Schadenskartierung/Tragwerkprüfung) – Bauforschung – Architekt (Nutzungskonzept). Diese wird bezuschusst (Beachte dazu: „Zuschüsse / Fördermittel).

Im Rahmen dieser Voruntersuchung wird mit den neuen Eigentümern zusammen ein Nutzungskonzept für das Objekt erstellt. Zusammen mit der gewünschten Nutzung werden auch die Kosten zur Sanierung ermittelt. Dieses Konzept berücksichtigt die Ergebnisse der Untersuchung, der Kosten und das gewünschte Nutzungskonzept – diese werden nun aufeinander abgestimmt.

Den finanziellen Rahmen zur Umsetzung geben Sie als Eigentümer vor.

Dadurch wird erreicht, dass „vor“ Sanierungsbeginn ein Konzept vorliegt, dass die Bedürfnisse und die dazu notwendigen finanziellen Mittel der neuen Eigentümer und des Objektes berücksichtigt.

So entsteht Planungs-, Durchführungs-, und Finanzierungssicherheit.

Diese Voruntersuchung ist auch notwendige Grundlage für die zu beantragenden Fördermittel.



Fördermittel / Zuschüsse

Allgemeine Erläuterungen

Auf Wunsch erstellen wir Ihnen ein Nutzungskonzept und beantragen für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf können wir Ihnen bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen, nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich sein. Ausführliche Informationen hierzu entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Über den Umfang der Sanierung entscheidet der Eigentümer und die Notwendigkeit des Gebäudezustandes, sowie die geplante Nutzung nach Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und den zuständigen Behörden. Dies jedoch nur im Rahmen der finanziellen und persönlichen Möglichkeiten des Eigentümers.

Bei der Durchführung steht die Denkmalbehörde beratend und unterstützend zur Seite. Das BLfD hat auch die Möglichkeit, den Eigentümer bei finanziellen Problemen mit Fördermitteln zu unterstützen.

Eine finanzielle Unterstützung ist sowohl bei der Voruntersuchung und der Sanierung, als auch später bei dringend notwendigen Erhaltungsmaßnahmen und Reparaturen möglich.



Zu diesem Zweck stehen auch **weitere Fördermittelgeber**, wie z.B. die Gemeinde, der Landkreis, der Bezirk, die zuständige Regierung, Landesstiftung, u.a. zur Verfügung.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Fördermittel und Zuschüsse. Die angegebenen Beträge oder Bescheide sind immer mit dem zuständigen Fördermittel- und Zuschussgebern abzustimmen.

Käufer und Verkäufer sind jeweils selbst für die Beantragung, Auszahlung oder Übertragung (von z.B. bereits ausgezahlten Mittel) und der dazu gehörigen Bescheide verantwortlich. Übertragungen von bereits ausgereichten Mitteln sind oftmals nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Bei der Beantragung und Ausreichung der Fördermittel und Zuschüsse erfolgen in der Regel immer **Einzelfallprüfungen** durch die Fördermittel- und Zuschussgeber, bezogen auf die neuen Eigentümer, das Objekt und auf das Nutzungs- und Sanierungskonzept. Wichtige Faktoren sind dabei die Denkmalwerte, denkmalpflegerischer Mehraufwand, Zumutbarkeit und Haushaltslage.

Ebenso sind die notwendigen **Fördermittel- und Zuschussvoraussetzungen einzuholen und zu beachten**. Dem Käufer ist bekannt, dass die Angaben zu möglichen Fördermitteln und Zuschüssen ausschließlich vom Verkäufer oder Dritten stammen und nicht in der Verantwortung des Maklers liegen.

Die Angaben wurden nicht auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Der Makler übernimmt hierfür keinerlei Haftung.



Dienstleistungen unserer Firma und Partnern aus unserem Netzwerk

- Kauf – Verkauf
- Beratung und Planungssicherheit im Baudenkmal
- Voruntersuchung
- Projektentwicklung / Nutzungskonzepte
- Energieeffizienz
- Brandschutz
- Fördermittel / Zuschüsse
- Bauträgermodelle
- Finanzierung
- Sanierung
- Vermittlung von denkmalerfahrenen Bauplanern und Handwerkern aus unserem Netzwerk

Ausführliche Informationen unter:

www.die-denkmalschutz-immobilie.de



„Der Karlshof“

Firmensitz der Denkmalschutz Immobilie „

Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kulmbach - Außenstelle Kronach -
Kaulanger 1
96317 Kronach

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 15.07.2025

Flurstück: 5
Gemarkung: Heiln

Gemeinde: Küps
Landkreis: Kronach
Bezirk: Oberfranken



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Fotos





































URKUNDE

Hiermit verleihe ich

HERZLICHE GRÜßE

die Medaille des Bayerischen Staatsministeriums
für Unterricht, Kultus, Wissenschaft und Kunst
für besondere Verdienste um den
Denkmalschutz

München, den 8. März 1993

DER BAYERISCHE STAATSMINISTER FÜR
UNTERRICHT, KULTUS, WISSENSCHAFT UND KUNST

Hans Zehetmair



Oberfranken

Restaurierung des Wasserschlosses Hain

Landkreis Kronach, Reg. Bez. Oberfranken

hat vor mehreren Jahren das auf dem Gebiet der
Marktgemeinde Küps gelegene Wasserschloß Hain, einen
ehem. Sitz der Familie Künßberg, erworben. Das Schloß, das in
dieser Form aus dem Jahr 1774 stammt, befand sich damals in
einem sehr baufälligen Zustand.

Nach und nach wurde es von mit viel persönli-
chem ideellen und finanziellen Einsatz restauriert. 1978/79 wur-
de das Dach erneuert, wobei die Ziegel für die Dacheindeckung
nach vorgefundenen Mustern angefertigt wurden. 1981 wurde
dann die Außenfassade instandgesetzt, war hier,
ebenso wie bei der Instandsetzung der Fenster, bestrebt, mög-
lichst viel von der zum Teil stark geschädigten Substanz zu er-
halten. In den Jahren 1984/85 wurde die Sandsteinbrücke re-
stauriert. Die Kapitelle wurden nach einem im Schloß vorge-
fundenen Exemplar detailgetreu angefertigt. Fehlende Steine im
Sockelbereich wurden durch alte Sandsteine ersetzt und auch
die Pfeiler links und rechts der Brücke wurden nach altem Mu-
ster neu angefertigt.

Mit der Restaurierung der Innenräume wurde 1990 begonnen.
Es wurde hier ebenfalls größter Wert auf die Erhaltung vorhan-
dener Substanz sowie auf die Verwendung von traditionellen
Baumaterialien gelegt. Die alten Holzdielen blieben erhalten.
Auf eine Zentralheizung wurde bewußt verzichtet.

Ohne die von Idealismus, Liebe zum Objekt und großer fi-
nanzieller Opferbereitschaft gekennzeichnete Initiative Privater,



Wasserschloß Hain, Markt Küps, Lkr. Kronach; vor (oben) und nach der
Renovierung

wie sie im Fall des Wasserschlosses Hain vorge-
lebt hat, wäre es sicher nicht möglich, das reiche Erbe unserer
bayerischen Heimat an Burgen und Schlössern in denkmalge-
rechter Weise zu erhalten und unserer Nachwelt zu überliefern.



Hinweise

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und anderer Stellen. Es erfolgte keine Überprüfung auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Fa. "Die-Denkmalschutz-Immobilie eGbR" übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 4,0% vom Kaufpreis + 19 % Mwst. (0,76 %) = 4,76 %.

Die Denkmalschutz Immobilie eGbR

Inh. Weckmar

Karlshof 1

91792 Ellingen

*** 09141 – 87 32 101**

*** kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de**

