



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

Exposé



Herrschaftliches Anwesen in Tröstau: Historisches Schloss, ehem. Gastronomie & gepflegte Wohneinheiten (Grundst. ca. 54.665 m²) - mit & ohne Teichanlagen - Aufteilung in Teileigentum



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

OBJEKTDATEN

Größe	Wohnfläche:	ca. 448,19 m ²
	Gewerbefläche:	ca. 235,39 m ²
	Grundstück:	ca. 54.665 m ²
Ausstattung	Denkmalschutz, vier gepflegte Wohneinheiten, Teichanlage mit neuem Wehr, Aufteilung in Teileigentum, u.v.m.	
Sonstiges	Objektzustand	gepflegt
	verfügbar ab:	nach Absprache
	Heizung:	Ofenheizung, Zentralheizung (Pellets)
	Fußbodenbelag:	Diverse
Lage	Stadt/Stadtteil:	Tröstau
	Straße:	Schlossweg 14
Preis	Kaufpreis:	990.000 EUR (VB)
	Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

BESCHREIBUNG

Dieses in Tröstau im Ortsteil Leupoldsdorf gelegene Anwesen sucht einen neuen Eigentümer, der das historische Erbe und die vielen Gestaltungsmöglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft zu schätzen weiß.

Bitte beachten Sie:

Die Aufteilung der Liegenschaft in Teileigentum wurde bereits vorgenommen, so dass Sondereigentum an der Gastronomie-Einheit und den einzelnen Wohnungen (4 Wohneinheiten) besteht.

Urkundlich wurde das sogenannte Hammerschloss erstmals 1395 erwähnt. In seiner äußeren Erscheinung wurde es vor allem durch einen Umbau in den Jahren 1815/1816 geprägt. Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude verfügt im Erdgeschoss über eine Gewerbeeinheit, die bis 2022 als Gaststätte genutzt wurde. Eine großzügige Parkplatzfläche für Gäste und Besucher ist auch vorhanden.

Im ersten und zweiten Stock des Gebäudes befinden sich vier großzügige, gepflegte Wohneinheiten, die sich unter anderem durch schöne Stuckdecken, hölzernen Tafelboden und freiliegende Holzbalken auszeichnen. Diese Elemente verleihen den Wohnräumen ihr gemütliches Flair.

Bei dieser speziellen Immobilie gibt es nicht nur viel Gestaltungsspielraum, sondern auch diverse Nutzungsmöglichkeiten, da neben dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude auch großflächige Grundstücke mit Wald- und Teichanlagen vorhanden sind. Auf Wunsch können diese mit erworben werden. Das Objekt lässt sich für touristische Zwecke, beispielsweise als Restaurant- oder Hotelbetrieb, nutzen.

Teile der Liegenschaft sind an den Fischereiverein Bayreuth und an die Gemeinde Tröstau verpachtet, die im Jahr 2012 auch das Wehr saniert hat.

Möglichkeiten zur Pferdehaltung sind auf dem Areal ebenfalls vorhanden. Neben den ehemaligen Stallungen sind auf dem Grundstück mehrere Scheunen und Garagen zu finden. Bei diesem Anwesen gibt es also viel zu entdecken, was unser Exposé nicht in Gänze widerspiegeln kann. Bei einem Besichtigungstermin geben wir Ihnen vor Ort gern konkrete Eindrücke.



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

Die Liegenschaft ist in der Vergangenheit fachmännisch saniert worden. Hierbei wurden unter anderem die folgenden Maßnahmen durchgeführt:

- 2003: Tausch der meisten Fenster
- 2006: neue Scheitholz-Heizung
- 2010: Fassadenerneuerung
- 2018: neue Pellet-Heizung

AUSSTATTUNG

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude befindet sich auf einem ca. 1.188 Quadratmeter großen Grundstück, wobei sich die einzelnen Flächen wie folgt verteilen:

- Gastwirtschaft (EG): ca. 235,79 m² Gewerbefläche
- Gemeinschaftsbereich (EG, 1. OG, 2. OG): 319,56 m²
- Wohnung 1 (2. OG Nordseite): ca. 114,77 m² Wohnfläche
- Wohnung 2 (2. OG Südseite): ca. 130,24 m² Wohnfläche
- Wohnung 3 (1. OG Nordseite): ca. 91,01 m² Wohnfläche
- Wohnung 4 (1. OG Südseite): ca. 112,17 m² Wohnfläche

Die Parkplatzfläche ist mit ca. 3.154 m² ebenfalls großzügig ausgelegt.

Die Landwirtschaftsflächen inklusive der Weiher umfasst insgesamt ca. 50.173 m².

Bitte beachten Sie: Der Torbogen samt Nebengebäude (Infopoint der Gemeinde) ist nicht Bestandteil des Kaufangebots.



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

ANSICHTEN



Hammerschloss



Luftaufnahme



Hammerschloss (Bild: Frankenpost/Katrin Lyda)



Wasserrad (Bild: Frankenpost/Katrin Lyda)



Brücke über die Röslau



Teichanlage



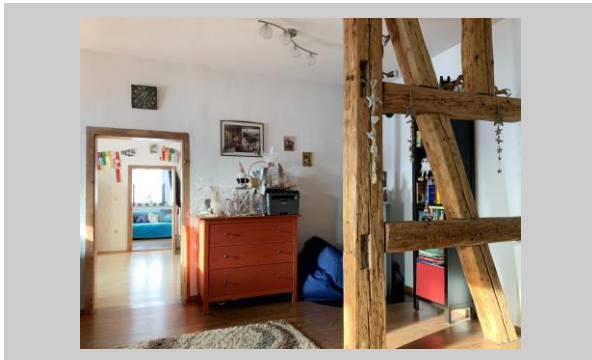
DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN



Außenbereich Gastronomie



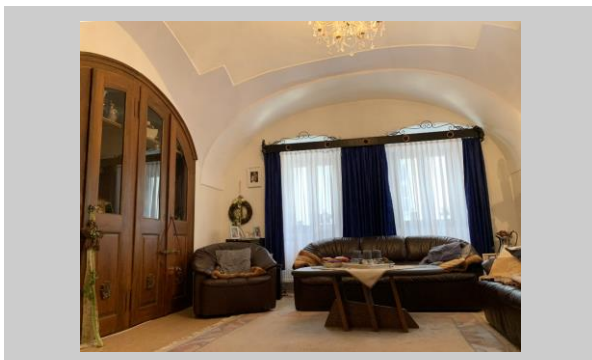
Wohnraum (Bsp.)



Wohnraum (Bsp.)



Stuckdecke



Wohnzimmer (Bsp.)



Schlafzimmer (Bsp.)

Exposé

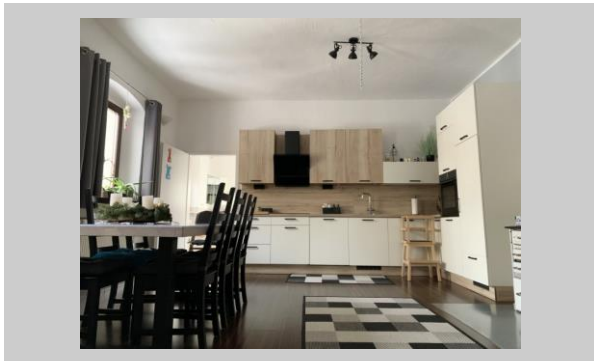
Ein Angebot der Steinel & Dietel GmbH

Objekt-ID: 01862

Seite 6 von 9



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN



Küche (Bsp.)



Badezimmer (Bsp.)



Torhaus & Hammerschloss



Das Schloss im Winter



Geräte zur Wurst-/Fleischverarbeitung



Historisches Wappen

Exposé

Ein Angebot der Steinel & Dietel GmbH

Objekt-ID: 01862

Seite 7 von 9



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

LAGE

Tröstau ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge. In dem staatlich anerkannten Erholungsort leben etwas mehr als 2.000 Einwohner, wobei in der Urlaubssaison auch viele Touristen den Ort aufsuchen. Ob Wandern, Reiten, Segelfliegen oder Skilanglauf - die Region hat viel zu bieten.

Das Hammerschloss mit den - auf Wunsch - dazugehörigen Teichanlagen im Ortsteil Leupoldsdorf ist eine unter Denkmalschutz stehende Anlage, die direkt am Brückenradweg Bayern-Böhmen liegt. Nach umfassenden Sanierungsmaßnahmen ist sie nun ein neues touristisches Ziel im Landkreis Wunsiedel.

Im Torhaus ist eine Tourismusinformationsstelle mit einer Ausstellung zum Hammerschloss und seinen Hammerherren entstanden. Auch wurde der ehemalige Mühlgraben wieder freigelegt, so dass die Gemeinde Tröstau um eine attraktive Kurparkanlage reicher geworden ist.

SONSTIGES

Hinweis: Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass alle Angaben und Preise sowie Reservierungen unverbindlich sind und immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers gelten. Ein Rechtsanspruch auf einen Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung desselbigen durch den Eigentümer zustande.

Alle objektbezogenen Angaben im Exposé stammen vom Eigentümer. Die Richtigkeit und Vollständigkeit wurde von uns nicht geprüft und daher übernehmen wir keine Haftung.

Die Weitergabe der zur Verfügung gestellten Objektunterlagen und des von uns erstellten Exposés sind nicht gestattet. Bei Zuwiderhandlung bleiben Schadensersatzansprüche vorbehalten.



DIETEL, STEINEL & KOLLEGEN

IHR ANSPRECHPARTNER

Birgit Dietel

Telefon 09281 / 7261-20
info@steinel-dietel.de

Steinel & Dietel GmbH
Brüder-Grimm-Straße 48
95032 Hof

www.dietel-steinel.de