

Exposé

Schloss

92237 Sulzbach - Rosenberg

Kaufpreis: 790.000 €, VB



© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:
Sandra Weckmar (Inh.)
Die Denkmalschutz Immobilie

Tel.: 09141 - 8732 101
E-Mail: kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de

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.



© (E. d. A.) Barockes Schlösschen des 18. Jh.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das Baudenkmal (ein Einzeldenkmal) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG n Betracht.



Die Magie der Geschichte -

Lassen Sie sich von Schlösschen Franziskaruh verzaubern!



© S. Weckmar / Eigentümer des Anwesens



Nutzfläche: ca. 710 m²

Grundstücksfläche: 3.440 m²

Baujahr: 1785 - 1788

Das ehem. Lustschloss Franziskaruh - Ihr Garant für eine vielversprechende Zukunft

Leben im eigenen Schloss! Auf den Spuren der Mutter des ersten bayerischen Königs wandeln! In einem historischen Schlösschen, das nichts von seinem Zauber verloren hat! Der ehemalige Schlösschen Franziskaruh im oberpfälzischen Sulzbach - Rosenberg unweit von Nürnberg lässt Sie in die Vergangenheit eintauchen und hält doch die Tür zur Zukunft weit offen. Zwischen 1785 und 1788 wurde das kleine Lustschloss mit seinen eindrucksvollen Eckpavillons im Auftrag von Pfalzgräfin Maria Franziska von Pfalz - Sulzbach errichtet. Die schönste Zeit ihres Lebens soll sie hier verbracht haben. Heute bietet es Platz für einen Kindergarten, der den Kleinen eine sorglose Kindheit vermittelt. Wie könnte dieses denkmalgeschützte Kleinod denn Ihr Leben bereichern?

Das Baudenkmal	Ehem. Schlösschen Franziskaruhe Dreiflügelanlage Zweigeschossiger Mittelbau Erdgeschossige Flügelbauten 15 Zimmer Zustand: sanierungsbedürftig Gewölbekeller Dachboden Holzfenster Terrasse Gartenanlage mit Gartenpavillon Vermietet
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus Energieträger: Öl Zentralheizung
Förderung	Denkmalschutz-Afa Sanierungs-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	Ja

Auf den historischen Spuren der Pfalzgräfin Maria Franziska

Tauchen Sie ein in die Geschichte des oberpfälzischen Schlösschens Franziskaruh! Dieses bauliche Zeugnis bayerischer Geschichte wurde im Auftrag der Pfalzgräfin Maria Franziska Dorothea Christina aus der Sulzbacher Wittelsbacher Linie errichtet.

Im Jahre 1724 wurde Maria Franziska als Tochter des Sulzbacher Erbprinzen Karl Emanuel geboren und heiratete im Alter von 22 Jahren den Pfalzgrafen Friedrich Michael von Pfalz - Birkenfeld. Obwohl die Ehe fünf Kinder hervorbrachte – darunter den ersten bayerischen König Maximilian I. Josef von Bayern – war diese nicht glücklich. Die lebensfrohe Gräfin, die das Leben am Hof nach eigenen Aussagen verachtete, begann eine außereheliche Affäre mit einem Schauspieler. Dieser Fehltritt wurde mit „Klosterhaft“ geahndet, die erst mit dem Tod ihres Mannes im Jahr 1767 endete.

Ihr Schwager, Kurfürst Karl Theodor, stellte der verwitweten Pfalzgräfin das Sulzbacher Schloss als Witwensitz zur Verfügung. Im Frühjahr 1785 erteilte sie dem kurfürstlichen Oberbauinspektor Georg Heinrich Dobmeyer den Auftrag das Schlössl Franziskaruh unterhalb des Schlosses zu errichten. Im Jahr 1788 wurde die Dreiflügelanlage fertiggestellt und diente der Pfalzgräfin bis zu ihrem Tod im Jahr 1794 als herrschaftlicher Sommersitz. Erst nach ihrem Tod erlangte sie – durch die Krönung ihres Sohnes zum ersten bayerischen König – ihre bedeutende Stellung in der bayerischen Geschichte. Sie wurde zur Vorfahrin aller bayerischen Könige bis 1918 und aller heute noch lebender Wittelsbacher.

Ihr herrschaftlicher Sommersitz ging nach ihrem Tod in Privatbesitz über. Insgesamt neun adelige und nichtadelige Besitzer nannten ihn ihr Eigen, bevor er 1922 Eigentum der Eisenwerk-Gesellschaft Maximilianshütte wurde.

Im Jahr 1964 wurde das Schloss umgestaltet und diente als Kasino der Maxhütte. Nach erneuter Renovierung im Jahr 2011 wurde es zur Eventlocation mit exklusiver Gastronomie.

Seit 2018 hat ein Kindergarten sein Zuhause in Franziskaruh gefunden.

Hinreißendes Barockschlösschen des späten 18. Jahrhunderts

Das Schlösschen Franziskaruh ist ein wahres Kleinod. Als Lustschlösschen der Pfalzgräfin Maria Franziska zwischen 1785 und 1788 erbaut, besticht es durch seine äußerst ansprechende Erscheinung und seine reizvolle Lage. Der charmante Sommersitz präsentiert sich als Dreiflügelanlage direkt unterhalb des Schlossbergs, hoch über dem Rosenbach. Sein zweigeschossiger Mittelbau wird von zwei mächtigen Eckpavillons flankiert, die den herrschaftlichen Charakter des Adelssitzes hervorheben. Barocke Fensterrahmen, ein mächtiges Walmdach sowie eine Altane im rückwärtigen Bereich betonen die bauliche Schönheit des Gebäudes.

Zu beiden Seiten des Mittelbaus schließen sich kleinere Flügelbauten an, die die Dreiseitanlage vervollständigen. Der Südflügel besteht aus einem eingeschossigen Walmdachgebäude mit kleinem Türmchen, einem modernen Verbindungsbau zum Hauptgebäude und östlich anschließenden Garagen. Der Nordflügel – ein ebenfalls eingeschossiger Walmdachbau – ist nicht direkt mit dem Hauptgebäude verbunden und beherbergte eine Kegelbahn.

Das reizende Sommerschlösschen erlaubt eine Reise in die Vergangenheit, sobald Sie den Hauptbau von seiner Traufseite betreten. Seine Umbauten im Jahr 1964, seine Neugestaltung zum Restaurantbetrieb im Jahr 2011 sowie seine Umnutzung als Kindergarten seit 2018 haben dem Schlösschen nichts von ihrem herrschaftlichen Charme geraubt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine repräsentative Eingangshalle, die Sie zu großzügigen Räumlichkeiten zur Linken und Rechten führt. Dazu betont eine Sonnenterrasse im hinteren Schlossbereich die Qualität des ehemaligen Sommersitzes.

Der Glanz vergangener Zeiten lässt sich auch im Obergeschoss erahnen. Dieses erreichen Sie über ein neugestaltetes Treppenhaus. Ein breiter Flur führt Sie zum ehemaligen Festsaal mit abgehängter Faltdecke und ansprechender Beleuchtung. Zusammen mit weiteren Schlossräumen und einer einladenden Altane erfüllt das Schloss den Wunsch nach stilvollem Wohnen und Arbeiten.

Herausragendes Schlossgrundstück mit reizvollem Gartenpavillon

Das Schlösschen Franziskaruh liegt auf einem ca. 3.440 m² großen Grundstück in exponierter Lage unterhalb des Schlossbergs. Eine großzügige Gartenanlage hebt die ehemalige Nutzung als fürstliche Sommerresidenz hervor.

Standesgemäß finden Sie einen denkmalgeschützten Gartenpavillon auf dem Schlossgrundstück. Der an zwei Seiten über Pfeiler geöffnete Mansardwalmdachbau dürfte um 1920 entstanden sein und betont den besonderen Charme des Anwesens.

Vom historischen Sommersitz zum modernen Schlossanwesen

Folgen Sie den historischen Spuren der Pfalzgräfin Maria Franziska von Pfalz - Sulzbach! Schloss Franziskaruh kann Ihr Leben bereichern und neue Akzente für Ihre Zukunft setzen.

Das Schlösschen hat das Potential, Ihren Ansprüchen gerecht zu werden. Ob Sie sich ein behagliches Wohndomizil wünschen, an eine herrschaftliche Altersresidenz für Sie und andere denken oder den geeigneten Ort suchen, um Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander zu verbinden, Franziskaruh ist genau richtig für Sie. Es eignet sich bestens als Austragungsort für Tagungen, Seminare und Konferenzen. Auch an eine erneute Nutzung als Restaurant kann ggf. gedacht werden.

Eine denkmalgerechte Modernisierung des Schlosses wird Sie Ihren Zielen näherbringen. Die Bausubstanz des Schlosses ist in einem guten Zustand. Der Um- und Ausbau des Haupthauses von 1964 – einschließlich der Ausstattung insbesondere im Obergeschoss – sollte in Ihren Plänen respektiert werden.

Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann auf Wunsch angebracht oder erneuert werden und auch denkmalgerechte energetische Maßnahmen sind denkbar.

Die Durchführung einer denkmalpflegerischen Voruntersuchung wird empfohlen. Eine Bezuschussung durch das BLfD ist im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel möglich.

Lagebeschreibung

Das Schlösschen Franziskaruh finden Sie im oberpfälzischen Sulzbach - Rosenberg nahe Nürnberg. Sulzbach - Rosenberg ist eine Kleinstadt im Landkreis Amberg - Sulzbach, am Ostrand der Fränkischen Alb im Oberpfälzer Jura. Die Stadt entstand am 1. Juli 1934 durch die Zusammenlegung der Stadt Sulzbach mit der Gemeinde Rosenberg. Dieses historische Ereignis fand im Festsaal des Schlösschens statt, dass schon bald Ihnen gehören kann.

Etwa 20.000 Einwohner leben in Sulzbach - Rosenberg, einer Kleinstadt mit viel Atmosphäre und Lebensqualität. Sulzbach war vormals durch den Abbau von Eisenerz und Braunkohle bekannt und gilt als das „Ruhrgebiet des Mittelalters“. Heute begeistert die Kleinstadt durch ihr historisches Stadtzentrum und die größte Schlossanlage Nordbayerns, unterhalb der sich Ihr zukünftiges Anwesen befindet. Zugleich hat sich Sulzbach - Rosenberg zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Eine ausgezeichnete Kinderbetreuung mit Schulen jedes Bildungszweiges ist anzutreffen. Zudem bietet Sulzbach - Rosenberg zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein vielseitiges Gastronomieangebot und eine gute ärztliche Versorgung mit Fachärzten, Apotheken und Krankenhaus.

Auch Erholung, Entspannung und Freizeitvergnügen werden an Ihrem neuen Wohnort großgeschrieben. Hierzu trägt die reizvolle Landschaft der Fränkischen Alb bei, die zu Fuß, auf dem Fahrrad oder hoch zu Ross erkundet werden kann. Dazu treffen Sie in Sulzbach - Rosenberg und Umgebung auf ein breitgefächertes Sport-, Freizeit- und Kulturangebot.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Sulzbach - Rosenberg garantiert. Nur etwa eine Viertelstunde trennt Sie von Amberg (ca. 12 km) und auch Neumarkt i. d. Opf. (ca. 39 km) erreichen Sie in etwas mehr als einer halben Fahrstunde. In rund 40 Minuten kommen Sie in Weiden i. d. Opf. (ca. 43 km) an und in nicht mal einer Stunde sind Sie in Nürnberg (ca. 68 km). Nach Regensburg (ca. 80 km) gelangen Sie in einer Fahrstunde und für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 200 km) müssen Sie etwa zwei Stunden einplanen.

Dazu haben Sie vom Bahnhof Sulzbach - Rosenberg eine gute Bahnanbindung (RE) nach Nürnberg und darüber hinaus.



© (E. d. A.) Das Schlösschen Franziskaruh in der Oberpfalz



© (E. d. A.) Das ehem. Lustschlösschen der Pfalzgräfin Maria Franziska



© (E. d. A.) Herrlicher, dreiflügeliger Barockbau voll Geschichte



© (E. d. A.) Rückwärtige Traufseite mit großer Terrasse



© (E. d. A.) Romantischer Sommersitz unterhalb des Schlossbergs



© (S. Weckmar) Reizender Schlosspavillon



© (S. Weckmar) Großzügige Schlossterrasse



© (E. d. A.) Herrlicher Blick auf die Stadt



© (E. d. A.) Derzeit als Kindergarten genutzte Innenräume



© (E. d. A.) Großer Raum mit historischer Holzdecke



© (E. d. A.) Spielzimmer mit Stuckrahmung



© (E. d. A.) Funktionale Küche unter historischem Stuck



© (E. d. A.) Flurbereich mit mächtigen historischen Türen



© (E. d. A.) Weitläufige Gänge



© (E. d. A.) Beeindruckender Festsaal



© (E. d. A.) Großer Festsaal mit abgehängter Faltdecke



© (E. d. A.) Historischer Dachbereich