



Exposé

Hofanlage

97494 Bundorf - Neuses

Kaufpreis: 279.000 €



© P. Lurz

Ansprechpartner:
Philipp Lurz
Gemeinde-Allianz Hofheimer Land

Tel. 09523 - 50337 - 16
E-Mail: info@hofheimer-land.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.



© (P. Lurz) Saniertes Fachwerk-Bauernhaus mit Verschieferung

Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

Das Leben ist kein Ponyhof - Doch hier kann es eines werden!



© P. Lurz

Fränkischer Dreiseithof ideal für Mensch und Tier inmitten der Haßberge

Zuhause im Naturpark Haßberge! Auf einem traumhaft schönen Bauernhof, der alles bietet, was das Landleben angenehm macht! Auf solch einen historischen Schatz treffen Sie in dem kleinen Ort Neuses bei Hofheim i. Ufr., zwischen Schweinfurt und Coburg. Ende des 18. Jahrhunderts wurde der hinreißende Dreiseithof mit teils verschindeltem Fachwerk-Bauernhaus, barocker Eingangspforte und landwirtschaftlichen Nebengebäuden errichtet. Sein mächtiges Haupthaus mit Mansardhalbwalmdach ist ein wahres Schmuckstück, das dank seiner Sanierung im Jahr 2000 innen wie außen in neuem Glanz erstrahlt. Zusammen seinen Wirtschaftsgebäuden – darunter Stall, Scheune und offene Hallen – bildet die Hofanlage das perfekte Zuhause für Familien mit zwei und vierbeinigen Mitgliedern. Die Haltung von Ponys oder Pferden ist dank eines rückwärtigen Grundstücks und der Option für den Erwerb eines zusätzlichen Ackers geradezu optimal. Auch an einem ansprechenden Gartengrundstück mit Pavillon und Springbrunnen fehlt es nicht und selbst die Errichtung einer denkmalgerechten Zusatzbebauung steht ggf. im Raum. Was will man also mehr von einem Bauernhof?

Die Immobilie

Hofanlage mit denkmalgeschütztem Bauernhaus und
Dazugehöriger Eingangspforte

Wohnfläche: ca. 200 m²

Grundstücksfläche: ca. 3.415 m²

Baujahr: 1794

Zustand: Altbau, saniert, gepflegt

Voll unterkellert: Gewölbekeller

2 Etagen + nicht ausgebautes Mansarddachgeschoss

6 Zimmer

Dachboden

Einbauküche

Bad mit Dusche Wanne / Bad und WC getrennt

Toilette mit Dusche im OG

Holzfenster, Sprossenfenster

Holzdielen, Laminat

Innenhof

Nicht denkmalgeschützte Nebengebäude: Hallen, Scheune,
Stall

Separates Gartengrundstück

Frei

Energie / Versorgung Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Fachwerkhaus

Energieträger: Öl, Holz

Ofenheizung, Kachelofen

Förderung Denkmalschutz-AfA

Kapitalanlage

Käuferprovision **Provisionsfrei**

Ortsbildprägender Dreiseithof des späten 18. Jahrhunderts

Lernen Sie die bemerkenswerte Hofanlage mit all ihren barockzeitlichen Facetten kennen!

Diese ist durch eine beeindruckende Pforte aus dem Jahr 1798 – mit Fußgängerportal, zugehörigem Hoftor und kunstvoll gestalteter Barocksäule – zugänglich. Bereits das Eingangsportal wie auch das denkmalgeschützte Bauernhaus lassen die vormalige Bedeutung des Anwesens erahnen. Das giebelseitig zur Straße stehende Bauernhaus – mit sechs Fensterachsen zur Traufseite – setzt damals wie heute durch seine stattliche Größe, seine teils verschieferte Fachwerkfassade und seine barocken Details ein Zeichen in der Gebäudelandschaft von Neuses.

Direkt an das Wohnhaus schließt eine nachträglich erbaute, offene Halle mit ca. 100 m² Grundfläche an. Auf diese folgt rechtwinklig eine Scheune, die mit 300 m² Grundfläche und Zwischenboden großzügig Platz bietet.

An die Scheune grenzt ein rund 45 m langes Stallgebäude, das teilweise in die Scheune integriert ist. Dieses schließt die Hofanlage zu drei Seiten ab, in deren Mitte sich ein langgesteckter, begrünter Innenhof befindet.

Alle Wirtschaftsgebäude sind ebenso wie die weiteren, hinter der Scheune befindlichen Hallen – mit einer Grundfläche von ca. 230 m² – nicht denkmalgeschützt.

Historisches Bauernhaus von beeindruckender baulicher Schönheit

Das ehemalige Bauernhaus der Hofanlage ist ein Schmuckstück der regionalen Baukunst. Der zweigeschossige Fachwerkbau wurde im Jahr 1794 errichtet. Hierbei wurden auf seinem Sockel aus Sandstein zwei volle Fachwerkgeschosse aufgesetzt. Diese bestehen durch ihr malerisches Sichtfachwerk, welches sich farblich der im Jahr 2003 erneuerten Verschindelung anpasst. Ein Mansardhalbwalmdach schließt das stattliche Gebäude ab. Dieses ist vom Innenhof über einen traufseitigen Treppenaufgang mit kunstvoll gestaltetem Eisengeländer zugänglich. Insgesamt zwei Eingangsportale führen vom Treppenaufgang ins Innere, während eine weitere Eingangstür am Sockel direkt Zugang zum Keller bietet.

Sobald Sie das herrschaftlich anmutende Bauernhaus durch seinen Haupteingang betreten, führt Sie der Eingangsflur zur Linken in das große Wohnzimmer, auf das durch einen Torbogen die Küche folgt. Der Küche schließt sich ein Abstellraum an. Zur Rechten des Flurs treffen Sie auf das Büro/Kinderzimmer und die anschließende Treppe ins Obergeschoss. Geradeaus vom Flur gelangen Sie zu einem Längsflur, der Sie zu den Sanitäranlagen – der Toilette und dem Badezimmer mit Dusche und Badewanne – sowie in einen Umkleideraum führt. Von diesem erreichen Sie die Werkstatt, die zugleich durch die zweite Eingangstür von der Traufseite zugänglich ist. Auch der Gewölbekeller des vollständig unterkellerten Hauses ist vom hinteren Flurbereich zugänglich.

Über eine historische Treppe geht es weiter ins Obergeschoss. Dort stoßen Sie zur Linken auf ein großes Esszimmer mit Übergang zum Gäste-/ Schlafzimmer sowie einen Abstellraum mit Zugang zu einem Badezimmer mit WC und Dusche. Dieser Wohnbereich wurde vormals von den Großeltern bewohnt. Zur Rechten des Längsflurs stehen zudem drei Schlafzimmer sowie ein größerer Abstellraum zur weiteren Nutzung bereit.

Das anschließende Mansarddachgeschoss ist nicht ausgebaut und wurde zuletzt als Stauraum genutzt. Hier kann – in Absprache mit den zuständigen Behörden – ein Ausbau zu Wohnzwecken erfolgen.

Wohin Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause auch gehen, das ehemalige Bauernhaus wurde liebevoll instandgehalten und zeigt sich von innen und außen in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2000 wurden größere Sanierungsarbeiten am Gebäude vorgenommen: Es wurden neue Fenster verbaut, das Fachwerk saniert und die Fassade teilweise mit neuen Schieferplatten verkleidet.

Im Inneren versprechen die Wohnräume mit ausreichend hohen Raumhöhen ein besonderes Wohngefühl. Dafür zeichnet insbesondere die noch erhaltene historische Ausstattung verantwortlich. Stilvolle Fensterrahmen, farblich angepasste Deckenbalken und Deckenstuck – insb. in den Wohnräumen im Obergeschoss – verleihen dem Gebäude nahezu herrschaftlichen Charakter.

Attraktives Grundstück in bester Innerortslage

Ihr zukünftiges Anwesen befindet sich auf einem ca. 2.682 m² großen, langgestreckten Grundstück.

An den Dreiseithof schließt ein Grundstücksteil an, auf dem sich zusätzliche nicht denkmalgeschützte Unterstellhallen befinden. Hier erstreckt sich das nicht im Außenbereich befindliche Grundstück bis an die nächste Nebenstraße, wodurch eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit gegeben ist. Ob eine weitere Bebauung dieses Grundstücks realisierbar ist, bedarf der Zustimmung der zuständigen Behörden. Bezüglich der Größe, Art und Form einer möglichen Zusatzbebauung sind denkmalrechtliche Aspekte zu berücksichtigen, welche allein eine dem Bauernhaus untergeordnete Bebauung zulassen.

Mit im Verkaufspreis inbegriffen ist ein ca. 733 m² großes Gartengrundstück gegenüber dem Wohnhaus. Darauf befinden sich ein Pavillon, ein Schuppen und mehrere Bäume. Das Gartengrundstück ist durch eine Nebenstraße vom Kerngrundstück getrennt.

Zudem haben Interessenten die Kaufoption, einen ca. 0,7 ha großen Acker zu erwerben. Dieser schließt nördlich, durch eine Nebenstraße getrennt, an das Grundstück an und ist nicht im Kaufpreis inbegriffen.

Lagebeschreibung

Die zum Verkauf stehende Hofanlage wartet im Herzen des Pfarrdorfs Neuses, einem Ortsteil der Gemeinde Bundorf, nahe der Kleinstadt Hofheim i. Ufr. auf Sie. Rund 100 Einwohner wohnen in dem kleinen Dorf an der Baunach inmitten der malerischen Haßberge. Dort wo sich Franken fernab der Touristenströme von seiner ursprünglichsten Seite zeigt, können Sie schon bald Zuhause sein.

An Ihrem neuen Wohnort müssen Sie auf nichts verzichten, was das Leben angenehm macht. Im Hauptort Bundorf gibt es einen Bio-Hofladen. Alle weiteren Besorgungen für den täglichen Bedarf lassen sich bestens in den nahe gelegenen Kleinstädten Hofheim i. Ufr. oder Bad Königshofen erledigen. Ihre Kinder können die Kindertagesstätte in Bundorf und die Grundschule in Hofheim besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Bad Königshofen oder Haßfurt offen. Dort treffen Sie auch auf zahlreiche Allgemein- und Fachärzte, die eine gute medizinische Versorgung gewährleisten.

Besonders die herrliche Naturlandschaft rund um Neuses tut alles, um Sie Erholung und Entspannung finden zu lassen. Landschaftlich reizvolle Rad- und Wanderrouten laden dazu ein, die Wald- und Hügellandschaft des Naturparks Haßberge zu erkunden. Auch der fränkische Burgen- und Schlösserweg verläuft direkt durch Ihren neuen Wohnort. Wer einen Blick von Oben auf die herrliche Landschaft werfen möchte, kann dies auf einem der Aussichtstürme – wie der Schwedenschanze – tun. Diese bieten Ihnen eine rundum Sicht von der Rhön, zum Schweinfurter Land, vom Steigerwald bis nach Thüringen. Wenn Sie dazu gerne in angenehmer Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchten, heißen Sie die zahlreichen Vereine in Bundorf und Umgebung herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur B279 (ca. 3,5 km entfernt) an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Die Gemeinde Bundorf (ca. 4 km) liegt weniger als 5 Minuten entfernt und knapp 10 Minuten trennen Sie von Hofheim i. Ufr. (ca. 9 km). Bereits in einer Viertelstunde erreichen Sie Bad Königshofen i. Grabfeld (ca. 17 km) und in ca. 20 Minuten kommen Sie in der Kreisstadt Haßfurt (ca. 21 km) an. Auch für den Weg nach Schweinfurt (ca. 38 km) oder Coburg (ca. 41 km) müssen sie nur etwas mehr als eine halbe Fahrstunde, für die Strecke nach Bamberg (ca. 54 km) rund 50 Minuten einplanen.

Den nächstgelegenen Bahnhof finden Sie in Haßfurt, wo die Bahnlinien Bamberg - Frankfurt a. Main; Bamberg - Schlüchtern oder Würzburg - Nürnberg eine gute Zuganbindung in die nähere Umgebung und darüber hinaus gewährleisten.



© (P. Lurz) Attraktiver Dreiseithof mit barocker Eingangspforte



© (P. Lurz) Attraktive Hofanlage mit begrüntem Innenhof und nicht denkmalgeschützten Nebengebäuden (Halle, Scheune, Stall)



© (BLfD) Traumhaft schönes Bauernhaus des späten 18. Jahrhunderts



© (P. Lurz) Saniertes Fachwerkgebäude mit erneuerter Verschieferung



© (P. Lurz) Barockes Eingangportal



© (P. Lurz) Wohnzimmer im EG



© (P. Lurz) Einbauküche im EG



© (P. Lurz) Kinderzimmer im EG



© (P. Lurz) Flur im OG



© (P. Lurz) Badezimmer im EG



© (P. Lurz) Separates WC im EG



© (P. Lurz) Beeindruckender Wohnraum mit Stuckdecke im OG



© (P. Lurz) Stilvoll gestaltetes Esszimmer



© (P. Lurz) WC und Dusche im OG



© (P. Lurz) Schlafzimmer im OG



© (P. Lurz) Großzügiges, ausbaufähiges Mansarddachgeschoss



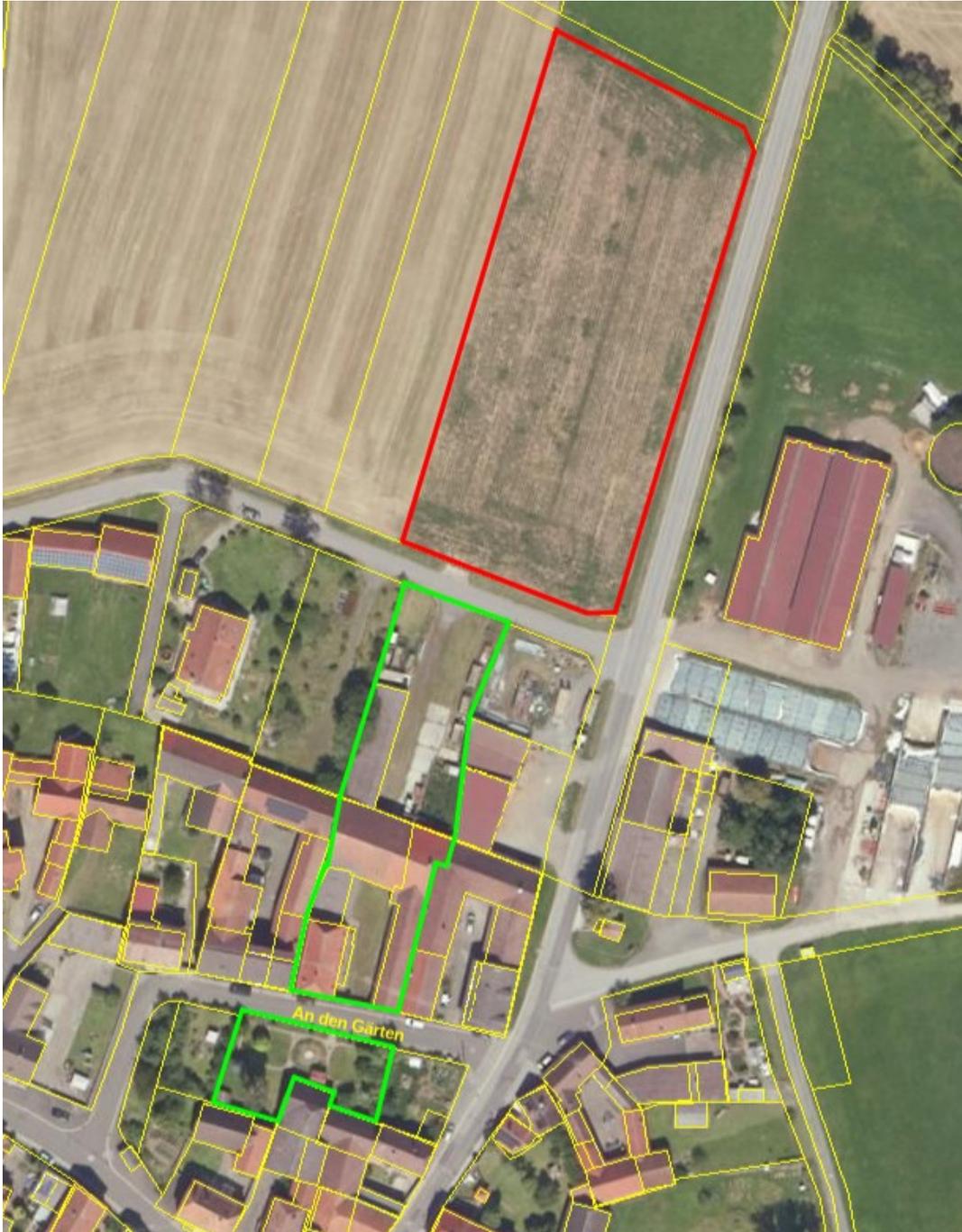
© (P. Lurz) Historischer Gewölbekeller



© (P. Lurz) Großzügige Nebengebäude im rückwärtigen Bereich der Hofanlage



© (P. Lurz) Herrlicher Garten mit Pavillon und Springbrunnen gegenüber der Hofanlage



© (P. Lurz) Luftbild der Hofanlage in Grün mit separatem Gartengrundstück und zusätzlich erwerbbarer Ackerfläche in Rot