



# Exposé

Schloss

97478 Knetzgau



© BLfD

Ansprechpartner:  
Rosemarie Wagner  
Eigentümerin des Anwesens

Telefon: 09732 - 31 43  
E-Mail: [christine.schuller@bldf.bayern.de](mailto:christine.schuller@bldf.bayern.de)

## Schloss Knetzgau in Weinfranken - dieses ehemalige Wasserschloss kann sich baulich neu erfinden!



© BLfD / R. Wagner / M. Mantel

Kaufpreis: **350.000 €**, VB

Baujahr: 16. Jahrhundert

Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup> (Wohnteil)

Grundstücksfläche: ca. 6.000 m<sup>2</sup>

### **Ehemaliges Wasserschloss mit gewaltigem Ausbaupotential nahe des Mains**

Leben im eigenen Schloss! In einem Herrnsitz mit jahrhundertealter Tradition! Sich selbst verwirklichen, nahezu ohne kreative Grenzen! Diesen Wunsch erfüllt Ihnen das ehemalige Wasserschloss von Knetzgau am Main. Im 16. Jahrhundert wurde es errichtet und bietet dank seiner ehemaligen Teilnutzung als Zehntstadel beachtliche Ausbaureserven. In diesem Baudenkmal gehen herrschaftliche Wohnweise, historischer Charme und bauliche Freiheit Hand in Hand. Welch anderes historisches Schloss in der reizvollen Weinbauregion Frankens kann das von sich behaupten?

**Das Baudenkmal**

Altes Schloss, Zehntscheune

Altbau: stark sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert: Gewölbekeller mit Brunnen

Dachboden

Bad / WC mit Fenster

Abstellraum

Holzfenster (einfache Verglasung)

Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden

Garten

Terrasse

Zwei nicht denkmalgeschützte Anbauten

Ausblick auf die Haßberge, den Steigerwald und den Main

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivbau, Obergeschoss: Fachwerk

Energieträger: Holz

Ofenheizung

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Provisionsfrei

## Historische Spurensuche

Tauchen Sie ein in die Geschichte von Schloss Knetzgau!

Im Jahr 1502 wurde das ehemalige Wasserschloss als sog. Schultheißhof erwähnt und im Jahr 1525 in den Wirren des Bauernkriegs zerstört.

Nach seinem Wiederaufbau über älteren Kellern aus dem 14. Jahrhundert im Jahr 1532 diente das Wasserschloss dem fürstbischöflichen bambergischen Forstmeister und Oberschultheiß in Knetzgau als Wohnsitz. 1634 hatte Moritz Degen dieses Amt inne und bewohnte mit seinen drei Söhnen das Anwesen. Darunter auch sein Sohn Caspar Johann, der als Abt von Kloster Ebrach die Silvaner-Rebe nach Franken brachte und dem Weinland zwischen Schweinfurt und Bamberg noch heute seinen Namen gibt.

Der Nordteil des Schlosses wurde im 18. Jahrhundert zur Zehntscheune umgebaut und auch der Südteil erlebte eine bauliche Veränderung. Im Jahr 1807 kam es zur Versteigerung des fürstbischöflichen Oberschultheißenhofes und das Anwesen ging in Privatbesitz über.

Im Jahr 1910 erwarb der Großvater der heutigen Eigentümerin das Bauwerk, das bis in die 1970er Jahre landwirtschaftlich genutzt wurde. Seit 1982 ist es im Besitz der heutigen Eigentümerin, die Ihnen nun ermöglicht, das ehemalige Wasserschloss zu erwerben.

## **Ehemaliges Wasserschloss des 16. Jahrhunderts**

Das zum Verkauf stehende Baudenkmal ist eines der beiden letzten Gebäude des ehemaligen Wasserschlosses von Knetzgau. Dieses präsentiert sich als mächtiger, langgestreckter Satteldachbau mit verputztem Fachwerkobergeschoss. An der Ostfassade des Obergeschosses ist bis heute ein Teil des Fachwerks mit bemalten Feldern zu erkennen.

Im 18. Jahrhundert erlebte das Schloss beachtliche bauliche Veränderungen, auf die die heutige Aufteilung des Gebäudes zurückgeht. Der größere nördliche Gebäudeteil diente fortan als Wirtschaftsteil – ehemalige Zehntscheune –, während der kleinere südliche Bereich der Wohnnutzung vorbehalten blieb. Dieser ist durch eine Brandwand vom nicht ausgebauten Wirtschaftsteil getrennt. Vom Wohn- und Wirtschaftsteil führt jeweils eine Treppe in die oberen Geschosse.

Wenn Sie heute das ehemals herrschaftliche Gebäude durch das historische Eingangsportal mit Sandsteingewänden von der Traufseite Ost betreten, treffen Sie im Erdgeschoss über Flur links auf das Wohnzimmer und die Küche. Auf der rechten Seite befindet sich ein älterer Sanitärraum (Bad / WC mit Fenster) sowie ein Abstellraum. Weiter gelangen Sie vom Wohnbereich über eine Steintreppe in den flachgewölbten, mit einem Brunnen versehenen Keller in verschiedenen Höhenlagen. Dieser dürfte noch auf den im Bauernkrieg zerstörten Vorgängerbau zurückgehen. Weiter gelangen Sie vom Wohnbereich im Erdgeschoss über eine Holztreppe in den ersten Stock mit weiteren Zimmern in unterschiedlicher Größe.

Auf der Traufseite West befindet sich der großzügige Wirtschaftsteil. Im Erdgeschoss ist er durch eine Verbindungstür zum Wirtschaftsteil Halle und auch von der Gartenseite zu erreichen. Der Wirtschaftsteil wurde im Erdgeschoss bis in die 1970er Jahre landwirtschaftlich als Stall genutzt. Über eine Holztreppe gelangen Sie in den oberen Bereich des Wirtschaftsteils, der durch eine Brandwand vom Wohnteil getrennt, jedoch durch einen Durchgang zugänglich ist.

Vom Wohn- und ebenso vom Wirtschaftsteil führt Sie jeweils eine Treppe in den historischen Dachbereich. Dieser umfasst zwei Dachböden sowie zwei Spitzböden.

## **Atemberaubendes Schlossgrundstück**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Schlossgrundstück mit altem Baumbestand beeindruckt auf ganzer Linie. Hier finden Sie – in reizvoller Mainnähe – den idealen Rückzugsort vom Alltag.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei nicht denkmalgeschützte Anbauten, die vormals u. a. als Stall genutzt wurden und sich bestens für Kleintierhaltung, ein Hobby oder als Garage eignen.

## **Vom ehemaligen Wasserschloss zur herrschaftlichen Wohndomizil**

Schloss Knetzgau kann sich komplett neu erfinden! Sie haben die Möglichkeit, mehr als die Hälfte seiner Fläche auszubauen und neu zu gestalten. Ihrer Kreativität sind – mangels festgelegter Zimmerstrukturen im Nordteil – so gut wie keine Grenzen gesetzt. Mit dem erneuten Ausbau des Nordteils zu Wohnzwecken drehen Sie die Uhren zum ursprünglichen Zustand zurück und hauchen dem Gebäude zugleich neues Leben ein.

Eine denkmalgerechte Generalsanierung macht das Märchen vom eigenen Schloss perfekt. Allein der Grundriss im kleineren Wohnteil sollte erhalten bleiben, ebenso wie die historische Ausstattung (alte Böden, Fenster, Türen und der Dachstuhl).

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Zuhause selbstverständlich nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen ist zu denken.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Knetzgau, in der malerischen Weinbauregion zwischen Schweinfurt und Bamberg. Schloss Knetzgau liegt in reizvoller Ortsrandlage in der Nähe des Mains. An die 6.500 Einwohner leben in Knetzgau im sog. Abt-Degen-Weintal und genießen die reizvolle Landschaft entlang des Mains. Sie schätzen die ausgezeichnete Infrastruktur der familienfreundlichen Großgemeinde sowie die schnelle Erreichbarkeit der Städte Nürnberg, Würzburg und Frankfurt a. Main.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Knetzgau. Ihr neuer Wohnort bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine Reihe gastronomischer Betriebe, die Sie gerne kulinarisch verwöhnen. Ihre Kinder können den örtlichen Kindergarten oder die Grund- und Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen in Haßfurt offen. Dazu gibt es in Knetzgau ein großes Gewerbegebiet, ein neues Seniorenzentrum und auch für eine gute ärztliche Versorgung ist durch ein junges Hausärzteteam, mehrere Zahnärzte und eine Apotheke gesorgt.

Nehmen Sie sich Zeit für Erholung und Entspannung in Ihrer neuen Wahlheimat! Gut ausgeschilderte Rundwanderwege und Radwege lassen Sie das Mainufer, die Mainauen oder die Weinberge erkunden. Sie führen Sie zum Knetzberg oder Zabelstein. Dazu lässt Knetzgau – das Dorf am Fluss – die Herzen aller Wassersportler höherschlagen. Am Main finden Sie neben Ruhezonen auch eine Anlegestelle. Dazu trifft jeder, der gerne sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, auf ein abwechslungsreiches Vereinsleben.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen – dank der Nähe zur A70 – in Knetzgau garantiert. Nur ca. 5 Minuten trennen Sie von Haßfurt (ca. 5 km) und in etwa 25 Minuten erreichen Sie Schweinfurt (ca. 32 km) oder Bamberg (ca. 31 km). Von Würzburg (ca. 68 km) sind Sie nur 40 Minuten, von Coburg (ca. 77 km) nur knapp 50 Minuten entfernt. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 94 km) müssen Sie etwa eine Stunde, für die Strecke nach Frankfurt a. Main (ca. 187 km) ca. 2 Stunden einplanen.

Den nächstgelegenen Bahnhof finden Sie in Haßfurt mit einer ausgezeichneten Zusanbindung u. a. an den Main-Spessart-Express zwischen Nürnberg und Frankfurt a. Main.

Auch mit dem Flugzeug ist Haßfurt durch den Verkehrslandeplatz Haßfurt erreichbar.

## **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.

## **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.





© (R. Wagner) Stolzer Schlossgiebel



© (BLfD) Schloss Knetzgau in Weinfranken



© (M. Mantel) Malerisches Fachwerkobergeschoss



© (M. Mantel) Beachtlicher Schlossbau in Mainnähe



© (R. Wagner) Ehemaliges Wasserschloss



© (M. Mantel) Einladendes Eingangsportal



© (M. Mantel) Eindrucksvolles Schloss mit Anbau



© (BLfD) Historische Fensterfassade



© (M. Mantel) Stattlicher Giebel



© (M. Mantel) Nicht denkmalgeschützter Anbau



© (M. Mantel) Schlossbau mit Ecklisenen



© (M. Mantel) Schloss Knetzgau von seiner Rückseite



© (M. Mantel) Anbau an der Rückseite



© (M. Mantel) Herrliches Schlossgrundstück



© (M. Mantel) Attraktives Grundstück



© (K. Schnieringer) Ausbaubarer Ökonomiebereich



© (K. Schnieringer) Malerisches Innenfachwerk



© (K. Schnieringer) Frei gestaltbarer Gebäudeteil



© (K. Schnieringer) Dachbereich mit Geschichte



© (K. Schnieringer) Historischer Gewölbekeller