

Exposé

Gasthof

97717 Sulzthal

Kaufpreis: 200.000 €



© H. Benkert

Ansprechpartnerin:
Beatrice Brux
Miteigentümerin des Anwesens

Tel. 09704 - 54 84
Mobil: 0175 - 61 81 684
E-Mail: beatrice.brux@web.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.



ca 90er Jahre

© (H. Benkert) Historische Aufnahme

Ein Gastro-Traum im Bäderlandkreis Bad Kissingen - Lassen Sie sich diesen historischen Leckerbissen nicht entgehen!



© BLfD

Wohn-/ Nutzfläche gesamt: ca. 1.128 m²

Grundstücksfläche: ca. 930 m²

Wohn-/ Nutzfläche (Gasthaus): ca. 920 m²

Baujahr: 1551

Wohn-/ Nutzfläche (Wohnstallhaus): ca. 208 m²

Baujahr: um 1820

Malerische Hofanlage mit Fachwerkgasthof und Wohnstallhaus nahe Bad Kissingen

Ein Anwesen von historischer Schönheit! Eine Hofanlage mit denkmalprämiertem Fachwerkgasthaus und benachbartem Wohnstallhaus! Eine einmalige Chance im Bäderlandkreis Bad Kissingen gastronomisch Fuß zu fassen! Diese können Sie in Sulzthal, der reizvollen Marktgemeinde nahe Bad Kissingen, ergreifen. Im 16. und 19. Jahrhundert wurden die beiden charmanten Bauten errichtet und prägen seither das Ortsbild der Gemeinde. Ihre Größe, ihre ansprechende Erscheinung und ihr Potenzial überzeugen auf ganzer Linie. Nun sind Ihr Geschäftssinn, Ihr Engagement und Ihre Liebe zu historischen Gebäuden gefragt, um diesem herrlichen Anwesen eine Zukunft zu schenken. Haben Sie Lust, diesen Schritt zu gehen?

Das Baudenkmal

Gasthaus

Zustand: Altbau, saniert, gepflegt, renovierungsbedürftig

Dachboden ggf. ausbaubar

Holzfenster, Sprossenfenster

Holzdielen, Kunststoffboden

Bad mit Wanne, Bad und WC getrennt

Innenhof

Nicht denkmalgeschützter Anbau

Separater, vom Innenhof zugänglicher Keller

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Fachwerkbau mit massivem Erdgeschoss

Energieträger: Öl

Zentralheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Das Baudenkmal

Wohnstallhaus

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Dachboden ggf. ausbaubar

Holzfenster

Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden

Keine Sanitäranlagen

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Fachwerkgebäude

Keine Heizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historisch bedeutsames Anwesen von bemerkenswerter Erscheinung

Ihr zukünftiges Anwesen ist seit Jahrhunderten in der Marktgemeinde Sulzthal verwurzelt. Es umfasst zwei benachbarte, denkmalgeschützte Bauten, die durch ihre unterschiedliche Erscheinung ins Auge stechen. Gemeinsam bilden Sie ein Anwesen, das durch eine Hoftoranlage aus Sandstein und Holz erschlossen wird. Zur Linken des Hoftors treffen Sie auf den im Jahr 1551 entstandenen, zweigeschossigen Gasthof in Fachwerkbauweise. Zur Rechten schließt sich ein verputztes, ebenfalls zweigeschossiges Wohnstallhaus aus dem Jahr 1820 an. Ein großzügiger Innenhof mit stattlichem Gasthausanbau sowie separatem, vom Hof zugänglichen Keller macht das traditionell zu Verwaltungs-, Wohn- und Gastronomie Zwecken genutzte Anwesen perfekt.

Attraktives Traditionsgasthaus mit kunstvoller Fachwerkfassade

Das Gasthaus „Zum Hirschen“ ist eine feste Größe in Sulzthal. Bereits im Jahr 1551 wurde der giebelständige Satteldachbau als Rathaus mit anschließendem Wirtschaftshof errichtet. Schon bald ging die Gemeinde dazu über, weitgereisten Besuchern in dem stolzen Bau mit massivem Erdgeschoss, Fachwerkobergeschoss und Fachwerkgiebel Speis und Trank anzubieten. Pferde und Wagen fanden im Erdgeschoss eine Herberge. Im Jahr 1801 jedoch musste die Gemeinde das Anwesen verkaufen und es ging in den Privatbesitz der Familie Keller und später der Familie Brux über. Seit der Freilegung seiner zeitweise verputzten Fachwerkfassade im Jahr 1922 erstrahlt das stattliche Gasthaus wieder in alter Pracht. Dieses wird durch einen nicht denkmalgeschützten Anbau im rückwärtigen Bereich – entlang der Winzergasse – vervollständigt.

Ursprünglich war die Gaststätte im 1. Obergeschoss des Fachwerkbaus beheimatet und über eine steile Außentreppe von der Hofseite erreichbar. Erst im Jahr 1975 änderte sich dies, als die Gastronomieräume ins Erdgeschoss verlegt wurden. Seither ist die derzeit nicht mehr betriebene Gaststätte direkt von der Straßenseite zugänglich.

Sobald Sie das rundbogige Eingangsportal durchschreiten, gelangen Sie direkt in den großen Gastraum, der Platz für rund 200 Gäste liefert. Auf diesen folgen ein Nebenzimmer sowie zwei abgetrennte Räumlichkeiten, von denen vormals eine als Postfiliale diente. Zudem bietet das Erdgeschoss Platz für Sanitäranlagen, eine Gastronomieküche und weitere Nebenräume.

Das anschließende Obergeschoss ist sowohl vom Erdgeschoss als auch über die Außentreppe von der Traufseite zugänglich. Dass sich hier vormals eine Gaststätte befand, daran erinnern noch heute die für Frauen und Männer getrennten Sanitäranlagen. Derzeit ist im Obergeschoss eine großzügige Wohnung mit mehreren Wohnräumen, Küche sowie Bad/Dusche zu finden. Im Anbau schließen sich zusätzliche Räume an, die vormals als Weinlager, Kühl-, Technik-, Lager- und Werkstatträume genutzt wurden.

Das 1. Dachgeschoss ist ausgebaut und wird von den Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt. Es bietet eine geräumige Wohnung mit zahlreichen Zimmern, Küche, Bad und WC. Der darauffolgende Dachraum kann zudem als Stauraum herangezogen werden.

Historisches Wohnstallhaus des frühen 19. Jahrhunderts

Gegenüber der Hofanlage liegt das historische Wohnstallhaus, der ebenfalls zu Ihrem zukünftigen Anwesen gehört. Der zweigeschossige, verputzte Fachwerkbau wurde um 1820 mit massivem Sockel und Krüppelwalmdach errichtet. Zuletzt wurde das derzeit nicht bewohnte Gebäude als Wohn- und Handwerkerhaus genutzt.

Das nicht unterkellerte Bauernhaus ist vom Innenhof der Hofanlage zugänglich und erschließt sich von seiner Traufseite. Durch die traditionelle Eingangstür gelangen Sie zum historischen Flur im Erdgeschoss, der Sie zur Rechten zu zwei Wohnräumen bringt. Hier waren vormals die Bauernstube und die Küche des Hauses zu finden. Die restlichen Räume des Erdgeschosses dienten als Stall- und Lagerräume.

Über eine historische Treppe geht es weiter ins Obergeschoss. Dort warten drei Zimmer zur Rechten sowie zwei Räume zur Linken auf Ihre Nutzungsideen. Das anschließende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das stark sanierungsbedürftige Wohnstallhaus ist derzeit nicht bewohnbar. Es verfügt weder über eine Küche, eine Heizung noch über Sanitäranlagen. Allein ein Wasseranschluss ist gegeben.

Auf historischen Spuren zur neuen Gastro-Location

Traditionelle Küche, Gourmetküche, Feinschmeckergastronomie? Es liegt nun an Ihnen, wohin die Reise geht. Die attraktive Hofanlage mit ihren beiden denkmalgeschützten Bauten öffnet Ihnen viele Türen für eine zukünftige gastronomische Nutzung. Hierbei können Sie das historische Gasthaus mit neuem Leben füllen, das ansprechende Wohnstallhaus ggf. zur Vermietung von Fremdenzimmern und den Innenhof zur Außengastronomie nutzen. Vielfältige Möglichkeiten stehen Ihnen offen, Sie müssen nur zugreifen!

Eine denkmalgerechte Sanierung der beiden Baudenkmäler ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei sollte der historische Grundriss der Gebäude respektiert und noch vorhandene Ausstattung erhalten werden.

Wie bereits im Gasthaus geschehen, kann auch im benachbarten Wohnstallhaus moderner Wohnkomfort einziehen. Zeitgemäße Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden. Zudem ist auch die Durchführung von denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) in beiden Gebäuden denkbar.

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

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.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen wartet in Sulzthal nahe Bad Kissingen auf Sie. Die kleinste Marktgemeinde des Landkreises Bad Kissingen mit ihren ca. 870 Einwohnern liegt malerisch in einem Seitental der Fränkischen Saale. Reizvoll vom Bugberg, Kappberg, Schlangenberg und Trieberg umgeben, treffen Sie auf eine Waldlandschaft, die Einheimische und Urlauber zugleich begeistert. Dazu locken die Nähe zum Main und zur Rhön. Können Sie sich einen reizvolleren Ort im Bäderlandkreis Bad Kissingen nahe Schweinfurt und Würzburg vorstellen?

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Sulzthal und seiner Nachbargemeinde Euerdorf. Hier treffen Sie auf zahlreiche kleinere und größere Geschäfte, einen Supermarkt, Banken und mehrere Gastronomiebetriebe. Ihre Kinder können den örtlichen Kindergarten in Sulzthal, die Grundschule in Euerdorf und weiterführende Schulen in Bad Kissingen besuchen. Eine gute ärztliche Versorgung ist durch mehrere in Euerdorf ansässige Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke gewährleistet.

Lernen Sie Ihren neuen Wohnort mit all seinen Vorzügen kennen! Bei einem Spaziergang durch den Ort können Sie die teilweise noch gut erhaltene Ringmauer der Kirchenburg mit ihren Gaden sowie den Altort entdecken. Dort treffen Sie auf zahlreiche Fachwerkhäuser, zu denen auch Ihr zukünftiges Anwesen zählt. Dazu lässt Ihr neuer Wohnort das Herz aller Wanderfreunde höher schlagen. Auf Rundwanderwegen rund um Sulzthal lassen sich die herrliche Waldlandschaft und die Weinberge in der näheren Umgebung erkunden. Wer sich zudem in geselliger Runde kulturell, sportlich oder sozial engagieren möchte, den heißen die zahlreichen Vereine in Sulzthal und Umgebung herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Sulzthal garantiert. Die Marktgemeinde Euerdorf (ca. 3 km) erreichen Sie in 5 Minuten und auch die Kreisstadt Bad Kissingen (ca. 13 km) ist nur eine Viertelstunde entfernt. Von Schweinfurt (ca. 19 km) trennen Sie ca. 20 Minuten und in nur einer halben Stunde kommen Sie bereits in Würzburg (ca. 47 km) an. Auch für den Weg zur Volkacher Main Schleife (ca. 46 km) oder nach Bischofsheim in der Bayerischen Rhön (ca. 55 km) müssen Sie nur etwas mehr als eine halbe Fahrstunde einplanen.

Selbst an den ÖPNV ist Sulzthal gut angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Euerdorf. Von dort haben Sie stündlich Anschluss an die Regionalbahn Gemünden - Schweinfurt, die Sie in 7 Minuten nach Bad Kissingen bringt.



© (H. Benkert) Attraktive Hofanlage mit Gasthaus und Wohnstallhaus



© (BLfD) Denkmalprämierter Gasthof



© (BLfD) Malerisches Gasthaus mit kunstvoller Fachwerkfassade



© (H. Benkert) Stattlicher Gasthof mit verputztem Anbau



© (H. Benkert) Großzügiges Wohn- & Gasthaus



© (H. Benkert) Einladende Gaststätte im Erdgeschoss



© (BLfD) Ansprechende Fachwerkfassade



© (BLfD) Großzügiger Anbau im rückwärtigen Bereich



© (BLfD) Verputztes Wohnstallhaus in Fachwerkbauweise



© (BLfD) Tordurchfahrt zum Innenhof



© (H. Benkert) Attraktiver Gastraum für ca. 200 Gäste



© (H. Benkert) Neu gestaltbares Zimmer mit historischen Details



© (H. Benkert) Ehem. Gasträum im OG



© (H. Benkert) Vielseitig nutzbarer Wohnraum im OG