



# Exposé

Hofanlage

97711 Thundorf i. UFr

Kaufpreis: 125.000 €



© BLfD

Ansprechpartnerin:  
Franziska Albert  
Eigentümerin des Anwesens

Mail: [alfra@mein.gmx](mailto:alfra@mein.gmx)

## Bauliche Schönheit, die begeistert - Einzigartiges Eigenheim mit kleiner Hofanlage zum Liebhaben!



© BLfD / F. Albert

Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 471 m<sup>2</sup>

Baujahr: 19. Jahrhundert

### **Frühklassizistisches Wohngebäude mit kleiner Hofanlage zum Herrichten und Wohlfühlen**

Ein Einfamilienhaus von beeindruckender Schönheit! Das historische Wohnhaus eines kleinen Vierseithofs! Ein frühklassizistisches Schmuckstück, das diesen Bauernhof besonders macht! In Thundorf i. UFr. – zwischen Bad Kissingen und Schweinfurt – ist dieses ansprechende Anwesen zu finden. Sein Wohnhaus – ein Mansarddachbau mit Ecklisenen, Tür- und Fensterrahmen – wurde im Jahr 1842 von dem jüdischen Hopfenhändler Abraham Cramer errichtet. Zusammen mit seinen nicht denkmalgeschützten Nebengebäuden – Scheune, Stallungen und Garage – bildet er einen Vierseithof, der nach denkmalgerechter Sanierung Ihr Leben bereichern wird. Möchten Sie ihm die Chance dazu geben?

**Die Immobilie**

Wohnhaus (Einzeldenkmal) mit nicht denkmal-  
geschütztem Vierseithof

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Etagen: 2

Zimmer: 10

Teilweise unterkellert: Gewölbekeller

Zimmer teilweise möbliert

Dachboden

Holzfenster

Holzdielen (OG), Parkettboden (Wohnzimmer), Steinboden,

Fliesenboden

Innenhof

Nebengebäude: Scheune, Stallungen, Garage

Frei

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Holz

Ofenheizung

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Provisionsfrei

## **Repräsentatives Wohnhaus mit jüdischen Wurzeln**

Ein Gebäude von beeindruckender Schönheit wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Im Jahr 1842 wurde der frühklassizistische Eckbau mit Mansardwalmdach in Massivbauweise – mit ca. 45 cm dicken Sandsteinwänden – von dem jüdischen Hopfenhändler Abraham Cramer errichtet. Ihm verdankt das beeindruckende Wohnhaus seine faszinierende Fassadengestaltung mit herrschaftlich anmutendem Eingangsportal, Trauf- und Giebelgesims, Ecklisenen und markanten Fensterrahmen.

Im Inneren bietet das zweigeschossige, teilunterkellerte Wohngebäude mit Gewölbekeller eine Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, verteilt auf 10 Zimmer über 2 Etagen. Sein mittig angebrachtes Eingangsportal führt Sie von einem schmalen Eingangsbereich in den Längsflur, der die historischen Räume – mit Raumhöhen von ca. 2,70 m und höher – erschließt. Zur Rechten gelangen Sie zum großzügigen Wohnzimmer, auf das die Küche sowie das ehemalige Badezimmer folgen. Zur Linken schließen sich ein Vorratsraum, ein WC sowie das große Schlafzimmer zur Straßenseite an.

Über eine Holztreppe geht es weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie auf zwei geräumige Schlafzimmer zur Straßenseite. Auf diese folgen zur Hofseite zwei Vorratsräume unterschiedlicher Größe. Auch ein Kinderzimmer, zwei kleine Schlafkammern sowie ein WC dürfen im Obergeschoss nicht fehlen.

Der zweigeschossige Dachbereich ist nicht ausgebaut und bietet großzügigen Stauraum.

## **Kleiner Vierseithof in bester Ortskernlage**

Das historische Wohngebäude zur Straßenseite ist Teil einer Vierseitenanlage im Ortskern von Thundorf. Während dieses als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist, stehen die Wirtschaftsgebäude der Hofanlage nicht unter Denkmalschutz. Alle Gebäude gruppieren sich um einen kleinen Innenhof, der von einer Zufahrt an der Westseite der Hofstelle erschlossen wird.

Direkt an das Wohngebäude schließt ein langgestrecktes, zweigeschossiges Wirtschaftsgebäude an, welches über drei Zufahrten von der Straßenseite zugänglich ist. Im Erdgeschoss befinden sich ein ehemaliger Stall, eine Scheune sowie eine Garage. Im Obergeschoss folgt das frühere Getreidelager.

Im hinteren Hofbereich befindet sich eine Scheune mit ehemaligem Strohlager im Obergeschoss.

Zur Linken rundet ein weiteres Stallgebäude mit Stallungen im Erdgeschoss und Lagerbereich im Obergeschoss die Hofanlage ab.

## **Vom jüdischen Vorzeigeanwesen zum modernen Wohlfühlzu Hause**

Im 19. Jahrhundert residierte die jüdische Familie von Abraham Cramer in dem historischen Prachtstück. Als Hopfenhändler war dieser weit über die regionalen Grenzen erfolgreich und schuf ein Zuhause, das seiner Stellung und seinem Wohlstand entsprach. Nun liegt es an Ihnen, dem historischen Gebäude seinen alten Glanz zurückzubringen.

Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Diese kann nach teilweiser Räumung des Wohnhauses beginnen. Dabei sollte der historische Grundriss respektiert und noch vorhandene historische Ausstattung (Treppen, Türen, Fenster etc.) erhalten werden. Bestehende Schäden – insb. an Böden und Wänden – sind zu beheben. Derzeit sind keine Sanitäranlagen in dem Gebäude anzutreffen und eine Beheizung ist allein über Holzöfen möglich.

Schon bald kann jedoch moderner Wohnkomfort in Ihr zukünftiges Zuhause einziehen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch der Durchführung denkmalgerechter energetischer Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Er-tüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

Eine Sanierung der nicht denkmalgeschützten Nebengebäude ist in Erwägung zu ziehen.

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

## Lagebeschreibung

Die zu erwerbende Immobilie liegt in der Gemeinde Thundorf i. UFr., im östlichen Teil des Bäderlandkreises Bad Kissingen. Im Zentrum der rund 1.000 Einwohner zählenden, unterfränkischen Gemeinde – nahe des Thundorfer Wasserschlosses – ist sie zu finden. Malerisch zwischen dem Grabfeld, den Haßbergen und dem Naturpark Bayerische Rhön gelegen, überzeugt das kleine Dorf durch seine landschaftliche Schönheit sowie seine ausgezeichnete Erreichbarkeit der Städte Bad Kissingen und Schweinfurt. Hier ist der richtige Ort, um in einer kleinen Hofanlage ein neues Zuhause zu finden.

Alles was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie in den Nachbargemeinden Maßbach und Stadtlauringen. Hier treffen Sie auf größere und kleinere Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte und Dienstleister und durch ortsansässige Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken ist eine gute ärztliche Versorgung gewährleistet. Ihre Kinder können den (Montessori) Kindergarten direkt in Thundorf oder die Grundschule in Poppenlauer besuchen. Zusätzliche Bildungseinrichtungen warten in Maßbach, Münnerstadt, Bad Kissingen oder Schweinfurt auf Ihren Besuch.

Ihr zukünftiger Wohnort liegt in attraktiver Lage im Süden des Grabfelds, unweit östlich der Haßberge sowie nahe des Naturparks Bayerische Rhön. Diese abwechslungsreiche Landschaftskulisse lässt sich bestens auf den Wander- und Radwegen der Gegend erkunden. Dazu laden Sie zahlreiche Vereine in Thundorf und Umgebung dazu ein, sich in angenehmen Kreis sportlich, kulturell oder sozial zu engagieren.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von Maßbach (ca. 4 km) oder Stadtlauringen (ca. 4 km) und auch von Münnerstadt (ca. 14 km) sind Sie nur eine Viertelstunde entfernt. Bad Königshofen im Grabfeld (ca. 20 km) erreichen Sie in ca. 20 Minuten. Selbst für den Weg nach Bad Kissingen (ca. 25 km) oder Schweinfurt (ca. 22 km) müssen Sie nur eine halbe Fahrstunde einplanen.

## **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.





© (BLfD) Historischer Vorzeigebau des 19. Jh.



© (F. Albert) Frühklassizistisches Schmuckstück



© (F. Albert) Herausragendes Wohngebäude mit kleiner Vierseitanlage



© (F. Albert) Kleiner Innenhof der Hofanlage



© (F. Albert) Wohnraum Ihres neuen Zuhauses



© (F. Albert) Historischer Vierseithof mit Stallungen, Stadel und Garage