



# Exposé

## Schloss

97797 Wartmannsroth - Völkerleier



© G. Gronauer

Ansprechpartner:  
Gunar Gronauer  
Die Denkmalschutz Immobilie

Telefon: 09141 - 87 32 101  
E-Mail: [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)

## Bitte aufwecken - barockes Schlösschen im Schönheitsschlaf!



© G. Gronauer

Kaufpreis: **410.000,00 €**

Baujahr: 1776

Wohnfläche Schloss: ca. 729 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 2.002 m<sup>2</sup>

### **Bezauberndes Barockschloss in Völkersleier bei Bad Kissingen**

Sie suchen ein besonderes Kleinod? Ein kleines Barockschloss nahe der Rhön? Einen herrschaftlichen Bau, der aus seinem Schönheitsschlaf geweckt werden möchte? Solch ein historisches Prachtstück ist das sog. „Hofhaus“ von Völkersleier bei Bad Kissingen. Das beeindruckende Baudenkmal dürfte im 18. Jahrhundert entstanden sein. Zusammen mit seinem Ökonomiegebäude begeistert es durch seine herrschaftliche Erscheinung, seine überwältigende Ausstrahlung und sein gewaltiges Potential. Öffnen Sie die Tür zur Zukunft und werden Sie der neue Schlossherr dieses herrlichen Herrenhauses!

**Das Baudenkmal**

Ehemaliges Schloss

Ehemaliges Ökonomiegebäude

Zustand des Schlosses: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Gewölbekeller im Schloss (ca. 160 m<sup>2</sup>)

Raumhöhen im Schloss: ca. 3,00 m

Garten

Innenhof

Ausgebaute Wohnung im Ökonomiegebäude, Ausbau

einer zweiten Wohnung, Fertigstellung bis Mai 2021

Raumhöhen im Ökonomiegebäude:

EG: ca. 3,00 - 4,00 m

OG: ca. 7,00 m

Frei, vermietet

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivbau

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

ja

## Historische Spurensuche

Tauchen Sie ein in die Geschichte des ehemaligen Schlosses der Freiherren von Thüngen!

Nach Information des Eigentümers stand bereits um 1616 ein Schloss auf hohem Sockel mit gewaltigem Gewölbekeller an dieser Stelle. Dies dürfte dem 30jährigen Krieg zum Opfer gefallen sein und wurde 1776 neu errichtet.

Im Volksmund ist der beeindruckende Bau mit großem Wirtschaftshof als sog. „Hofhaus“ von Völkersleier bekannt.

Sein stattlicher Bruchstein-Gewölbekeller, der früher als Pferdestall diente, dürfte noch auf den Vorgängerbau zurückgehen.

Bis 1928 blieb das Schloss im Besitz der Familie von Thüngen. Nach Verkauf der Ländereien und eines Teils der Hofanlage ging das einstige Thüngen'sche Herrenhaus mit seinem langgestreckten Ökonomiebau 1931 an die heutige Eigentümerfamilie.

Nun wartet das herrliche Anwesen darauf, zu alter Pracht zurückzufinden.

## Bezauberndes Barockschloss des 18. Jahrhunderts

Das Hofhaus von Völkersleier präsentiert sich als herrschaftlicher Barockbau mit geschosshohem, unverputztem Sockel, doppelläufiger Außentreppe und mächtigem Mansardwalmdach. Seine stilgetreue Fassade besticht durch seine ausdrucksstarke Fenstergestaltung mit geohrten Sandsteinrahmungen.

Im Inneren empfangen Sie ca. 729 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche vom großzügigen Bruchsteinkeller bis zum Mansarddachgeschoss. Ein breiter, mittig angelegter Flur mit ansprechendem Fußboden aus quadratischen Sandsteinplatten führt Sie zur Rechten und Linken in die ehemals herrschaftlichen Räume des Erdgeschosses. Ihre beachtliche Größe, ihre großen Raumhöhen und ihre teilweise erhaltenen Stuckdecken erinnern an die Pracht vergangener Tage. Eine bauzeitliche Podesttreppe mit Balustern führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort treffen Sie auf acht Zimmer unterschiedlicher Größe, die dazu aufrufen, schon bald wieder in altem Glanz zu erstrahlen. Das besondere Flair der Schlossräume wird durch die erhaltene Ausstattung – von bauzeitlichen Türblättern, historischen Fußböden und geschweiften Rahmenstuckdecken – unterstrichen. Dieses ist vom Keller bis ins Mansarddachgeschoss – mit steiler, fast senkrechter Walmfläche – spür- und erlebbar.

Besonders sticht der grandiose Gewölbekeller von ca. 160 m<sup>2</sup> Größe hervor. Die mächtige Gewölbetonne mit einer Raumhöhe von ca. 3,50 m wurde 1990 saniert und beeindruckt durch ihr naturbelassenes, bruchsteinernes Gewölbe, ihren neu aufgemauerten Brunnen und ihre stimmungsvollen Kerzenleuchter auf alten Wagenrädern. Das vielseitig nutzbare Kellergeschoss verfügt über einen Stromanschluss und kann beheizt werden. Gibt es einen geeigneteren Ort für unvergessliche Veranstaltungen?

Was im Moment noch an modernem Komfort in den historischen Räumlichkeiten fehlt, kann durch eine denkmalgerechte Sanierung ergänzt werden. Eine stilvolle Renovierung der Wohnräume, die Anbringung moderner Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) und die Durchführung energetischer Maßnahmen lassen die Zukunft einziehen. Die für die Sanierung notwendige Voruntersuchung wurde 2014 durchgeführt. Unterlagen zur Bauforschung, Aufmaß, statisches Gutachten und Schadenskartierung sowie ein Nutzungskonzept liegen vor.

## **Zu Wohnzwecken genutztes Ökonomiegebäude**

In dem ehemaligen Ökonomiegebäude – einem langgestreckten, zweigeschossigen Sandsteinquaderbau mit Sichtmauerwerk und Satteldach – hat die Zukunft bereits begonnen.

Das im 18. und 19. Jahrhundert errichtete Gebäude verfügt in Erd- und Obergeschoss über jeweils ca. 480 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Jahr 2011 wurde es zum Teil ausgebaut und begeistert durch seine stilvolle Gestaltung mit Sandsteinfassungen an Fenstern und Türen. Zugleich zeichnet sich die vermietete Wohnung durch ihren modernen Wohnkomfort aus.

Der Ausbau einer zweiten ebenerdigen Wohnung im ehemaligen Ökonomiebau wird derzeit vom Eigentümer durchgeführt. Diese hochwertig ausgebaute, behindertengerechte Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Die Wohnung verfügt über einen Gartenanteil, einen Lagergebäudeanteil und eine überdachte Terrasse. Der Ausbau der Wohnung wird im Mai 2021 abgeschlossen sein. Sowohl Vermietung als auch Eigennutzung sind möglich.

## **Ansprechendes Grundstück**

Ihr zukünftiges Anwesen befindet sich auf einem ca. 2.002 m<sup>2</sup> großen Grundstück in reizvoller, ländlicher Lage.

Ein stilvoll gestalteter Innenhof mit Natursteinpflaster und altem Baumbestand unterstreicht den herrschaftlichen Charakter des Anwesens. Zugleich bietet der Innenhof Platz für Kfz-Stellplätze. Ein großer Garten nahe dem Dorfweiher rundet die beeindruckende Schlossanlage ab.

## Lagebeschreibung

Das herrliche Barockschloss finden Sie in Völkersleier, einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Wartmannsroth nahe der Rhön. Das reizvoll gelegene Völkersleier – bekannt als Tor zur Rhön – ist beliebt bei allen, die sich nach einem Leben in ländlicher Idylle sehnen. An die 427 Einwohner genießen die landschaftliche Schönheit des malerischen Ortes in reizvoller Waldlandschaft zwischen Spessart und Rhön.

Was immer das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie im nur 2 km entfernten Wartmannsroth. Die ca. 2.000 Einwohner zählende Gemeinde bietet Ihnen Kindergarten, Grundschule, Lebensmittelgeschäfte sowie eine Bäckerei und Metzgerei. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Allgemeinmediziner warten in den nahe gelegenen Orten Gräfendorf (ca. 9 km), Hammelburg (ca. 12 km) oder Burgsinn (ca. 21 km) auf Sie. Weiterführende Schulen können in Hammelburg oder Bad Kissingen besucht werden.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Völkersleier garantiert. Nur eine halbe Fahrstunde trennt Sie von Bad Kissingen (ca. 25 km) und in etwa einer Fahrstunde kommen Sie bequem in Würzburg (ca. 59 km) oder Fulda (ca. 62 km) an. Für die Fahrt nach Frankfurt a. Main (ca. 105 km) müssen Sie nur an die zwei Stunden einplanen.

Der nächstgelegene Bahnhof liegt im 8 km entfernten Diebach (Bahnstrecke Gemünden – Schweinfurt) ca. 11 Fahrminuten entfernt.

## **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.

## **Nutzung, Sanierung, Zuschüsse**

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:  
[www.die-denkmalschutz-immobilie.de](http://www.die-denkmalschutz-immobilie.de) (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).

## **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.





© (G. Gronauer) Das „Hofhaus“ von Völkerleier



© (G. Gronauer) Herrschaftlicher Treppenaufgang



© (G. Gronauer) Reizendes Barockschloss des 18. Jh.



© (G. Gronauer) Sanierungsbedürftige Schlossräume



© (G. Gronauer) Anwesen mit historischer Bedeutung



© (G. Gronauer) Groß angelegter Eingangsbereich



© (G.Gronauer) Großzügiges Dachgeschoss



© (G. Gronauer) Historischer Gewölbekeller



© (G. Gronauer) Vielseitiger Veranstaltungskeller



© (G. Gronauer) Zufahrt zum Schlosshof



© (G. Gronauer) Attraktives Ökonomiegebäude



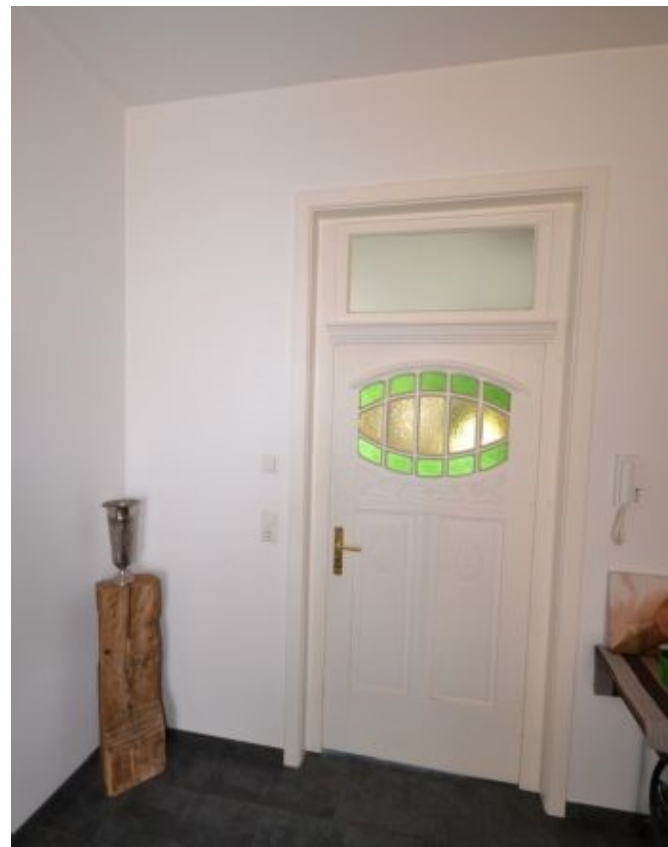
© (G. Gronauer) Reihenhaus im Ökonomiebau



© (G. Gronauer) Ansprechendes Wohnzimmer



© (G.Gronauer) Moderne Wohnküche



© (G. Gronauer) Innentür mit Oberlicht



© (G. Gronauer) Historisches Reihenhaus mit Garten



© (G. Gronauer) Attraktives Wohngebäude



© (G. Gronauer) Herrlicher Schlossgarten