



# Exposé

Ehemalige Stadtziegelei

97318 Kitzingen



© BLfD

Ansprechpartner:  
Atalay Bulut  
(Eigentümer des Anwesens)

Telefon: 09321 - 1 30 84 89  
Mobil: 0174 - 4 72 41 23  
E-Mail: [atalaybulut@hotmail.de](mailto:atalaybulut@hotmail.de)



## Attraktive Kapitalanlage - von der alten Stadtziegelei zum modernen Wohn- & Geschäftshaus!



© EdA / BLfD

Kaufpreis: 529.000 €, VB

Baujahr: ca. 1800

Wohnfläche: gesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup> / Grundstücksfläche: ca. 1.333 m<sup>2</sup>  
ausgebaut ca. 450 m<sup>2</sup>

### Die ehemalige Stadtziegelei von Kitzingen

Ein faszinierender Vorzeigebau! Ein außergewöhnliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude von beeindruckender Form und Größe! Eine attraktive Kapitalanlage mit Ausbaupotential! So präsentiert sich die ehemalige Stadtziegelei von Kitzingen am Main unweit von Würzburg. Ihre historischen Spuren reichen bis ins Jahr 1800 zurück, heute wird sie allein als Wohngebäude genutzt. Setzen Sie auf Tradition und investieren Sie in die Zukunft dieses einzigartigen Industriedenkmals!



## **Das Baudenkmal**

Ehemalige Stadtziegelei

Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig

Teilweise unterkellert: Gewölbekeller

Böden: Steinboden, Fliesenboden, Laminat

Kunststofffenster

Dachboden

Einbauküche

Bad mit Wanne / Bad mit Dusche

Garten

Eigennutzung, vermietet

## **Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Gas, Elektro

Zentralheizung

## **Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

## **Käuferprovision**

provisionsfrei



## Historische Spurensuche

Bei dem denkmalgeschützten Anwesen handelt es sich um eine ehemalige Ziegelei und Kalkbrennerei, die um 1800 außerhalb der Altstadt von Kitzingen errichtet wurde. Ursprünglich wohl ein städtischer Betrieb, ging der stattliche Bau bereits 1818 in Privatbesitz über und galt im 19. Jahrhundert als wichtiger Baustofflieferant für die aufstrebende Stadt am Main.

Hinter seinen Mauern wurden Wohnen und Gewerbe geschickt miteinander kombiniert. Im Süden befand sich der Wohnbereich, im Norden die eigentliche Manufaktur. Der große Dachraum wurde zur Trocknung der Ziegel herangezogen.

Nach Einstellung der Ziegelherstellung im Jahr 1911 diente das Gebäude weiter zu Wohn- und Gewerbebezwecken. Der damalige Eigentümer betrieb ein „Cementwarengeschäft“ und nutzte die Räumlichkeiten als Gewerbe-, Büro- und Wohnräume. Hierbei verlegte er den Eingang von der Süd- auf die Ostseite und schuf weitere Wohnräume sowie eine Wohnung im Mansarddachgeschoss. Aus dieser Zeit dürfte sich die historische Haustreppe erhalten haben. In den 1920er Jahren folgten weitere Veränderungen – wie die Anbringung größerer Dachgauben –, die die Wohnnutzung des markanten Baus weiter unterstrichen.

Bis heute beeindruckt das imposante Baudenkmal durch seine einprägsame Erscheinung und stellt ein bedeutendes Zeugnis der vorindustriellen Wirtschaftsgeschichte der Stadt dar.



## Historisches Wohngebäude

Der stattliche, eingeschossige Bau folgt mit seinem mächtigen Mansardhalbwalmdach barocken Bau-traditionen. Auffallend ist die funktionell begründete Größe des dreigeschossigen Daches, deren oberste Ebene abgewalmt ist. Das imposante Gebäude besteht aus Kalkbruchstein und ist zum größ-ten Teil verputzt. Während der südliche Giebel eine schlichte Fenstergestaltung zeigt, besteht der Dachgeschossgiebel auf der Nordseite u. a. aus Fachwerk.

Auch im Inneren ist die Vergangenheit – trotz moderner Umbauten – erlebbar. Der Wohnteil der ehe-maligen Ziegelei ist mit einem korbogigen Gewölbekeller unterkellert, der zum Teil noch aus dem 18. Jahrhundert stammen dürfte. Historische Feldertüren, Fenster und Bodenbeläge sowie barock wirken-de, profilierte Stuckrahmen sind ebenso erhalten wie die Haustreppe aus dem frühen 20. Jahrhundert.

Der historische Bau verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Bislang sind ca. 450 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken ausgebaut, die sich auf 4 Wohnungen verteilen. Eine Wohnung wird derzeit vom Eigentümer genutzt. Weitere Wohnungen sind vermietet. Die Wohnräume zeichnen sich durch Raum-höhen von ca. 3 m und durch modernen Wohnkomfort aus.

Im Erdgeschoss treffen Sie auf 3 Wohnungen:

Eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Dusche mit 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad mit 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Eine 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Dusche mit 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Mansarddachgeschoss folgt eine ca. 200 m<sup>2</sup> große 7-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad.

Das imposante Gebäude bietet zusätzliche Ausbaufächen im nördlichen Gebäudeteil, die die Entste-hung von weiteren Wohn- und Geschäftsräumen ermöglichen. Denkmalgerechte Sanierungsarbeiten sind am Binnentragwerk und Dachwerk notwendig, wobei die zur Durchführung erforderlichen Be-standsaufnahmen mit einem Aufmaß und einem Tragwerksgutachten bereits vorliegen.



## **Begutachtung der ehemaligen Ziegelei**

Das Gebäude wurde von einem zertifizierten Gutachter begutachtet.

Dabei wurde festgestellt, dass die Bausubstanz in Ordnung ist.

## **Großzügiges Grundstück mit Nebengebäude**

Gegenüber dem denkmalgeschützten Haupthaus liegt ein langgestrecktes Nebengebäude, das mit dem Haupthaus verbunden ist.

Der erdgeschossige Bau ist nicht denkmalgeschützt und verfügt über eine 1-Zimmer-Wohnung mit Bad und Dusche mit einer Wohnfläche von ca. 46 m<sup>2</sup>.

Dazu rundet ein ansprechender Garten das herrliche Anwesen auf dem ca. 1.333 m<sup>2</sup> großen Grundstück ab.



## Lagebeschreibung

Die ehemalige Stadtziegelei finden Sie in Kitzingen, einer der ältesten und attraktivsten Städte Weinfrankens. Die ca. 21.000 Einwohner zählende Stadt liegt im Westen der Metropolregion Nürnberg und im Süden der Metropolregion Mainfranken. Sie bezaubert durch ihre Lage am Main und ihre reizende Altstadt mit malerischen Fachwerkhäusern und Türmen. Ihr historischer Charme geht Hand in Hand mit ihren wirtschaftlichen und infrastrukturellen Stärken. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung per Pkw und Bahn sowie die Nähe zur Universitätsstadt Würzburg tragen weiter dazu bei, dass Kitzingen ein beliebter Wohnort bei Jung und Alt ist.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind direkt vor Ort anzutreffen. Kitzingen bietet eine ausgezeichnete Kinderbetreuung mit Kindergärten und Schulen jedes Bildungszweiges. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten – fußläufig nur wenige Minuten von der früheren Ziegelei entfernt – und ein vielfältiges Gastronomieangebot stehen in der Stadt offen. Dazu überzeugt Kitzingen durch seine gute medizinische Versorgung mit Fachärzten und dem Klinikum Kitzinger Land.

Ein reiches Angebot an kulturellen Veranstaltungen und Freizeitmöglichkeiten trägt zudem zur hohen Lebensqualität in Kitzingen bei. Die Landschaft Mainfrankens und die Nähe zum Steigerwald laden zum Wandern und Radwandern, der Main zu Wassersport und die zahlreichen Vereine zur aktiven sportlichen Betätigung ein.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung ist in Kitzingen garantiert. Kitzingen liegt am Autobahnkreuz Biebelried mit Anbindung an die A3 (Frankfurt a. Main - Nürnberg) und die A7 (Hamburg - Kempten). Nur etwa eine Viertelstunde trennen Sie von Würzburg (ca. 18 km), ca. 40 Minuten von Schweinfurt (ca. 55 km) und etwa eine Stunde von Nürnberg (ca. 95 km). In ca. 90 Minuten kommen Sie bequem in Frankfurt a. Main (ca. 134 km) an. Vom Bahnhof Kitzingen – an der Bahnstrecke Würzburg - Nürnberg – stehen Ihnen zudem stündlich Bahnverbindungen nach Nürnberg und Würzburg offen.



## **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.



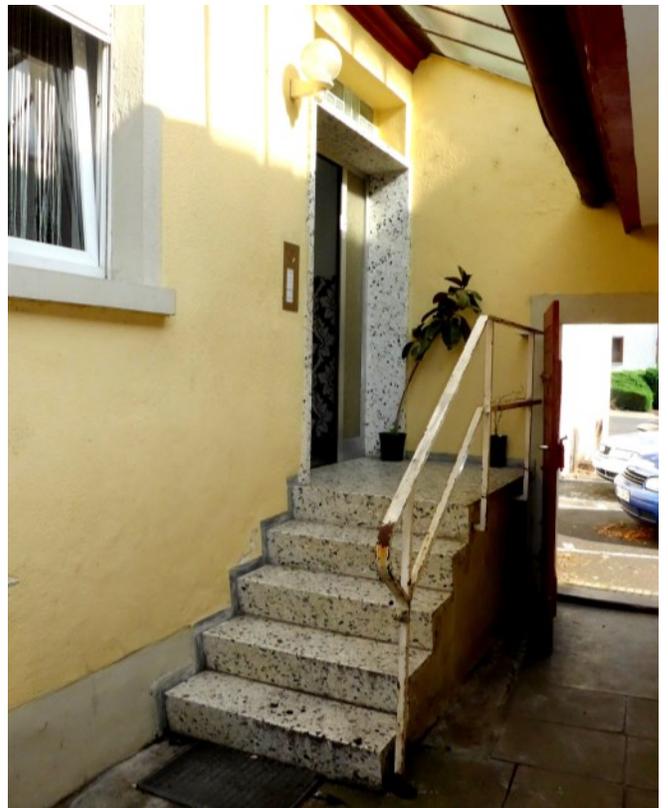
© (BLfD) Die ehemalige Stadtziegelei von Kitzingen



© (EdA) Strahlend schöne Giebelfassade



© (EdA) Beeindruckender Bau mit Mansarddach



© (BLfD) Eingang zu Ihrem neuen Anwesen



© (EdA) Großzügiges Gebäude mit Nebengebäude



© (BLfD) Historischer Bau mit Wohn- & Wirtschaftsteil



© (BLfD) Attraktiver Wohnteil



© (EdA) Ehemaliger Wirtschaftsteil der Ziegelei



© (EdA) Ansprechender Garten



© (EdA) Unverputzter Giebel an der Nordseite



© (EdA) Moderner Wohnkomfort



© (BLfD) Historischer Eingang im EG



© (EdA) Großzügiger Wohnraum



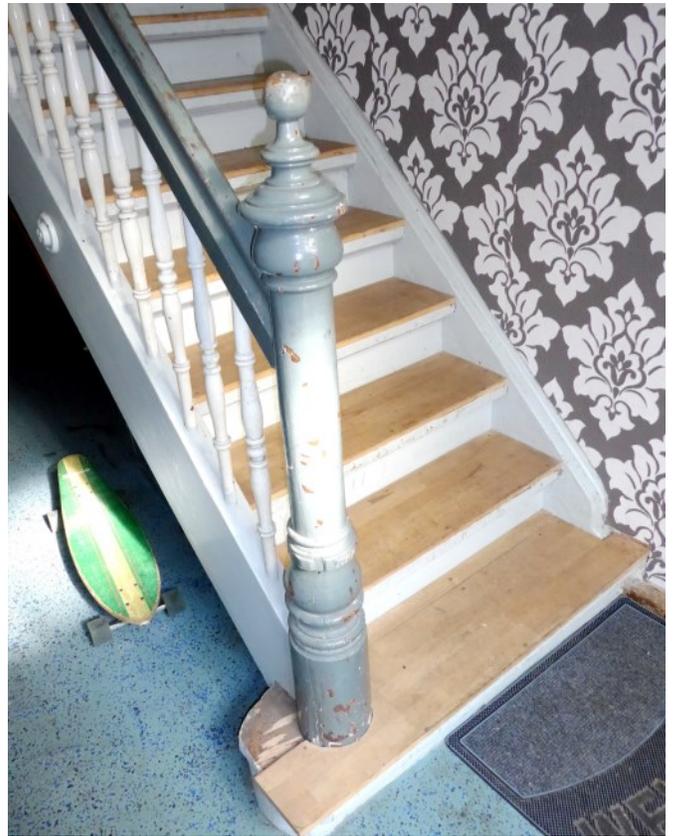
© (EdA) Großer Flurbereich im OG



© (EdA) Vielseitig gestaltbare Wohnräume



© (BLfD) Ausbaureserven im Mansarddachgeschoss



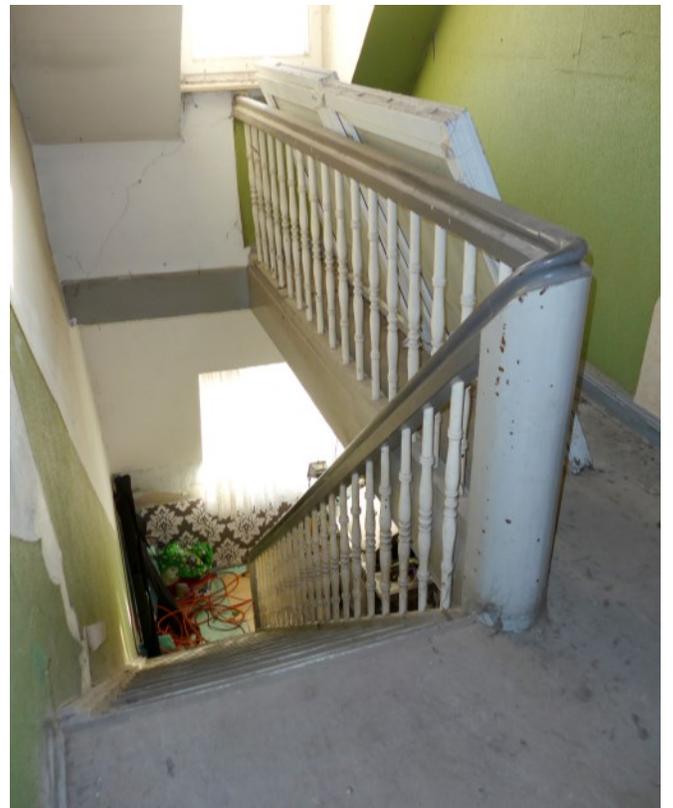
© (BLfD) Treppenaufgang ins OG



© (BLfD) Fachwerkwand im Dachgeschoss



© (BLfD) Historischer Gewölbekeller



© (BLfD) Historische Treppe