



# Exposé

Gasthaus

97348 Willanzheim - Hüttenheim

Kaufpreis: 988.000 €, VB



© 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)

## Gastronomischer Glückstreffer - das exklusive „Burggasthaus“ in der Hüttenheimer Kirchenburg!



© G. Gronauer



Wohn-/ Nutzfläche: ca. 400,02 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 142 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1340 - 1435

### **Hochwertig saniertes Gasthaus in der historischen Kirchenburganlage von Hüttenheim**

Ein Gasthaus in historisch einzigartiger Lage! Ein exklusives Restaurant in einer der bedeutendsten Kirchenburgen Frankens! Kulinarischer Genuss und einschmeichelnder Wohnkomfort in einem hochwertig sanierten Baudenkmal! Das erwartet Sie in dem idyllisch gelegenen Weinort Hüttenheim, nahe Würzburg, im Landkreis Kitzingen. Das überregional bekannte „Burggasthaus“, das in drei Gaden der mittelalterlichen Kirchenburg beheimatet ist, kann von Ihnen im laufenden Betrieb übernommen werden. Der stilgetreue fränkische Gastro-Tempel und seine behaglichen Wohnräume laden dazu ein, berufliche und private Träume in Weinfranken zu verwirklichen. Das ebenfalls zu erwerbende Gasthaus „Zur goldenen Krone“ kann diese auf Wunsch zusätzlich unterstützen.

**Das Baudenkmal** Teilbereich - Gaden 16, 17, 18 - der Kirchenburanlage

Zustand: Altbau, saniert, gepflegt, gehoben

4 Gewölbekeller

Etagen: 4

Dachgeschoss ausgebaut

Holzfenster

Frei werdend

**Energie / Versorgung** Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivbau mit Fachwerkobergeschossen

**Förderung** Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision** ja

## **Die Kirchenburanlage von Hüttenheim**

Die Kirchenburanlage von Hüttenheim zählt zu den größten und besterhaltensten Anlagen dieser Art in Franken. Zwischen 1340 und 1435 ist die für Mainfranken typische Wehranlage entstanden und bot für Mensch und Tier einen Zufluchtsort in Kriegszeiten.

Die mächtige Vierseitanlage von Hüttenheim, welche die Evang.-Luth. Johanneskirche umschließt, besteht aus einem hohen Kirchhofmauerring, an den rund 30 Gaden – teils mehrgeschossige Häuser mit massivem Erd- und Fachwerkobergeschoss – angebaut sind. Jede dieser Gaden befand sich ursprünglich im Besitz einer bäuerlichen Hofstelle im Dorf und wurde im Keller zur Lagerung von Vorräten, im Erdgeschoss als Stall, im Obergeschoss als Wohn- und Vorratsraum sowie als Getreideboden unter dem Dach genutzt.

In den Gaden 16, 17 und 18 in der nordöstlichen Ecke der Kirchenburanlage ist das zum Verkauf stehende „Burggasthaus“ zu finden. In den Jahren 1996 bis 2004 wurde es sehr aufwändig saniert und in ein gastronomisches Kleinod verwandelt.

## **Ansprechendes Gasthaus mit attraktiven Wohngeschossen**

Das „Burggasthaus“ besticht durch seine einzigartige Lage und seine sehr geschmackvolle und hochwertige Ausstattung. Welch historischen Charme das Gebäude ausstrahlt, werden Sie erleben, sobald Sie das Anwesen durch sein historisches Eingangsportal betreten.

Das beachtliche Gebäude – aus massivem Erdgeschoss und Fachwerkobergeschossen – eröffnet eine Wohn-/ Nutzfläche von ca. 400 m<sup>2</sup>, wovon allein 73 m<sup>2</sup> auf die vier stattlichen Gewölbekeller fallen.

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss – mit ca. 266,30 m<sup>2</sup> Nutzfläche – sind der gastronomischen Nutzung vorbehalten. Im Erdgeschoss treffen Sie auf einen äußerst ansprechenden Gastraum – das sog. „Refugium“ –, der sich durch seine mächtigen Deckenbalken auszeichnet. Auch der Kauf von erlesenen Weinen ist hier möglich. Dem Gastraum schließen sich eine Theke und die Sanitärräume des Gasthauses an.

Im ersten Obergeschoss sind ein großzügiger Gastraum – der sog. „Burgsaal“ –, ein Nebenzimmer – die sog. Kemenate – und eine moderne Gastküche zu finden. Insgesamt bietet das Gasthaus ca. 96 Sitzplätze. Diesen schließen sich 18 weitere Plätze im Außenbereich der Kirchenburg an. Die Einrichtung des Gastronomiebetriebs ist im Kaufpreis nicht enthalten, kann bei Bedarf jedoch erworben werden.

Die beiden oberen Geschosse – mit ca. 133,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche – dienen als gemütlicher Wohnraum. Das 2. Obergeschoss wird von einer großen Wohnküche mit Essplatz dominiert, dem sich ein Schlafzimmer, ein Abstellraum und ein Badezimmer anschließen. Auch das darüber liegende, bereits ausgebaute Dachgeschoss dient als zusätzlicher Wohnraum.

Wie die Zukunft des Gasthauses aussehen soll, kann schon bald in Ihrer Hand liegen. Sollten Sie nicht an einer Fortführung des Gastronomiebetriebes interessiert sein, kann ggf. an eine Umnutzung des Gebäudes in privaten Wohnraum, Miet- oder Ferienwohnungen gedacht werden.

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in prominenter Lage in Hüttenheim, dem beliebten Weinort mitten im „Weinparadies Franken“. Weinbau und Tourismus prägen den kleinen Ortsteil der Marktgemeinde Willanzheim mit seinen ca. 580 Einwohnern. Die ganze Schönheit Weinfrankens ist vor Ihre Haustür erlebbar und die Nähe zu den Zentren Würzburg, Kitzingen und Frankfurt a. Main macht Hüttenheim zum idealen Ort für Ihre beruflichen und privaten Pläne.

Das kleine Dorf Hüttenheim und die nahegelegenen Orte Nenzenheim und Willanzheim bieten Ihnen alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Dort treffen Sie auf einen Lebensmittelhändler, einen Hofladen und einen Supermarkt. Ihre Kinder können den Kindergarten direkt in Hüttenheim besuchen. Eine Grundschule wartet in Willanzheim, weiterführende Schulen in Iphofen oder Kitzingen auf Sie. Auch eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Fachärzte und Klinikum in nächster Umgebung gewährleistet.

Erholung und Entspannung nehmen in dem bei Touristen beliebten Hüttenheim eine besondere Stellung ein. Der Ort bietet eine Vielfalt an kulturellen Sehenswürdigkeiten, allem voran die imposante Kirchenburgenanlage, der auch Ihr zukünftiges Anwesen angehört. Dazu wartet ein sehr gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz auf Sie. Besonders reizvoll ist der ca. 23 km lange Weinparadiesweg von Frankenberg nach Nenzenheim, der direkt durch Hüttenheim führt. Gesäumt von romantischen Schlössern, Ruinen, Weinbergen und imposanten Aussichtspunkten ist die abwechslungsreiche Wegstrecke zu jeder Jahreszeit attraktiv. Weiter können in der näheren Umgebung Tier- und Freizeitparks, Frei-, Hallen- und Erlebnisschwimmbäder, ein Golfplatz, eine Tennis- und Minigolfanlage, ein Flugplatz für Ultra-Leicht-Flugzeuge und vieles mehr entdeckt werden.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung ist in Hüttenheim – dank der Nähe zur A3 (Frankfurt - Nürnberg, Abfahrt Rottendorf und Wiesentheid) und zur A7 (Kassel - Ulm, Abfahrt Marktbreit und Kitzingen) – garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von den Nachbarorten Willanzheim (ca. 5 km) und Nenzenheim (ca. 3 km). In 10 Minuten kommen Sie in Iphofen (ca. 9 km) an und auch von Kitzingen (ca. 16 km) sind Sie nur 20 Fahrminuten entfernt. In etwa einer halben Autostunde gelangen Sie nach Würzburg (ca. 33 km). Für den Weg in die Metropole Frankfurt a. Main (ca. 145 km) müssen Sie nur ca. 90 Autominuten 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.

## **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) Zugang im Inneren der „Burg“



© (G. Gronauer) Das „Burggasthaus“ der Kirchenburg



© (G. Gronauer) Mächtiges Bauwerk des 14./ 15. Jh.



© (G. Gronauer) Reizvolle Kirchenburanlage mit speziellem historischen Charme



© (G. Gronauer) Hochwertig sanierte Gadenreihe der Kirchenburanlage



© (G. Gronauer) Zugang zu 4 Gewölbekellern



© (G. Gronauer) Tonnengewölbter Keller



© (G. Gronauer) Weinverkauf im EG



© (G. Gronauer) Das sog. „Refugium“ im EG



© (G. Gronauer) Historischer Gastraum voll Charme und Gemütlichkeit



© (G. Gronauer) Moderne Gastroküche



© (G. Gronauer) Der sog. „Burgsaal“ im 1. OG



© (G. Gronauer) Großzügiger Wohn-/ Essbereich



© (G. Gronauer) Modernes Badezimmer



© (G. Gronauer) Wohnraum im ausgebauten DG