

Vorbildlich sanierter Hof - sehr gut besuchtes Gasthaus zur Sonne

97618 Hohenroth, Querbachshof 4 in der Rhön / GF - 1120m²

Umnutzung möglich - Kaufpreis: 550.000 € VB



Die Denkmalschutz Immobilie eGbR
Karlshof 1
91792 Ellingen



kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de
09141 - 8732 101
Objektnummer 202504-NES-H-273

Inhalt

- Grunddaten
- Kaufpreis
- Informationen
- Besonderheiten
- Lage und Ortsbeschreibung
- Lage am Fuße der Rhön
- Historie Hohenroth
- Baurechtliche Hinweise
- Steuern sparen!
- Fördermittel
- Lageplan
- Grundrisse
- Fotos



Grunddaten

Lage: 97618 Hohenroth, Querbachshof 4

Wohn-/Nutzflächen:

Gasthaus	EG	ca. 91,59 m ²
	OG	ca. 87,37 m ²
	DG	ca. 80,02 m ²
Scheune		ca. 169,11 m ²
Apartment- und Backhaus		ca. 77,51 m ²

Grundstücksgröße: Flur-Nr. 1589 ca. 1120 m²



Kaufpreis

550.000,00 € Verhandlungsbasis

Historie

Wohnstallhaus, zweigeschossiges giebelständiges
Satteldachhaus, massives Erdgeschoss, Obergeschoss mit
Zierfachwerk, 18. Jh.

Energieeffizienz Baudenkmal

Eine energetische Sanierung im Baudenkmal ist möglich.

KfW Denkmalschutz Förderprogramme - *KfW-Effizienzhaus
Denkmal*

Zuschussförderungen BAFA möglich



Informationen

Allgemein

- Baudenkmal (Gasthaus)
- Erhöhte steuerliche Abschreibung, Denkmal-AfA (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)
- KfW Denkmalschutz Förderprogramme (Absprache nötig)
- Die Nebengebäude stehen nicht unter Denkmalschutz
- 8 Gästezimmer mit insgesamt 18 Betten



Gasthaus

- Ca. 35 Sitzplätze
- 6 Gästezimmer

Scheune mit Festraum

- Ca. 80 Sitzplätze
- Eigene Bar

Apartment- und Backhaus

- 2 Apartments
- Backraum mit Holzbackofen



Besonderheiten

Der **Querbachshof** liegt außergewöhnlich schön in die Felder und Wälder der hügeligen Ausläufer der Rhön eingebettet.

Der Weiler besteht aus 6 Höfen, die teilweise noch bewirtschaftet werden. Darüber hinaus werden ein Reiterhof und Gästezimmer betrieben. Der Ort wurde 1995 mit einer besonderen Anerkennung der obersten Baubehörde für die städtebauliche Sanierung und 1997 beim Landeswettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“ mit einer Silbermedaille ausgezeichnet.

Die besonders idyllische Lage am Waldrand in der Ruhe der Natur lockt Stammgäste und auch Urlauber aus großer Entfernung an. Besonders Wanderer, Motorradfahrer und Radsportler sind häufig zu Gast.

Das **Gasthaus Sonne** hat in den 26 Jahren seines Bestehens einen guten Ruf in einem großen Umkreis erworben. Insbesondere die Scheune ist ein beliebter Veranstaltungspunkt, der ca. 20 bis 30 mal im Jahr gebucht ist. Der Hof bildet im Sommer das Zentrum des Weilers. Vor allem Einzigartigkeiten wie die Backstube bieten Möglichkeiten zur vielfältigen Nutzung des Hofes.

Die Scheune bietet eine authentische Ausstattung so wie einen neuen, traditionellen Holzpfasterboden, der zum tanzen und feiern einlädt. Die Scheune verfügt über eine eigene Bar, ebenso natürlich der Gastraum.



Lage und Ortsbeschreibung

Der Weiler Querbachshof ist ein Gemeindeteil von Hohenroth und liegt im Landkreis Rhön-Grabfeld in Unterfranken.

Kindergärten — Schulen – Einkauf: Alle Erledigungen des **täglichen Bedarfs** können im nahe gelegenen Hohenroth getätigt werden.

Die Entfernung zu den nächstgrößeren Städten beträgt nach ...

Leutershausen	ca. 2 km	ca. 4 Min.
Bad Neustadt a. d. Saale	ca. 3,5 km	ca. 6 Min.
Hohenroth	ca. 6 km	ca. 7 Min.
Bad Kissingen	ca. 30 km	ca. 36 Min.

Nähere Informationen unter: www.hohenroth.de



Lage am Fuße der Rhön

Der Gasthof Sonne liegt in dem Weiler Querbachshof, ca. 3,5 km von Bad Neustadt/Saale entfernt im Naturpark bayerische Rhön.

Die Kreisstadt Bad Neustadt/Saale hat ca. 15.000 Einwohner und verwaltet den Landkreis Rhön-Grabfeld. Neben dem Hauptsitz des Rhön-Klinikum sind hier diverse überregional aktive und mittelständische Unternehmen (u. A. Siemens, Jopp, Preh) ansässig.

Das Rhöner Umfeld bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Rad- und Skifahren, Reiten, Angeln, Segel- und Motorfliegen, Paragliding, Jagd u. v. m..

Querbachshof ist ein idealer Ausgangspunkt dafür. Weitere Informationen finden Sie unter: www.rhoen.info

Als herrschaftliches Lehensgut schon bei der Gründung großzügig angelegt, verfügt der Weiler über einen geräumigen Dorfplatz, mit barockem Brunnen und Bäumen. Der Besucher findet eine Idylle in absoluter Ruhe vor, die Seltenheitswert besitzt und gefangen nimmt. Im Gemeinschaftsraum wird mehrmals in der Woche Brot gebacken. Auf den Koppeln rings um den Weiler grasen Pferde und begraste Wege laden zum Wandern und spaziergehen ein.



Historie Hohenroth

Bis zur Gemeindegründung

Hohenroth wurde 867 erstmals als „Hohirod“ erwähnt. In alten Unterlagen befinden sich die späteren Nennungen „Hohnroda“, „Hohiresth“ und „Honroth“. Die Forstmeister von Lebenhan-Rothenkolben, die Vögte auf der Salzburg und das Rittergeschlecht derer von Ebersberg genannt von Weyhers waren Grundherren der Gemeinde, bevor sie vollständig in den Besitz des Hochstiftes Würzburg gelangte. Das Amt des Hochstiftes Würzburg gehörte ab 1500 zum Fränkischen Reichskreis. Es wurde nach der Säkularisation 1803 zugunsten Bayerns 1805 Erzherzog Ferdinand von Toskana zur Bildung des Großherzogtums Würzburg überlassen und fiel mit diesem 1814 endgültig an Bayern. Im Zuge der Verwaltungsreformen in Bayern entstand mit dem Gemeindeedikt von 1818 die heutige Gemeinde.

Der Ort hatte früh ein Schulgebäude und eine Kirche mit eigener Pfarrei. Diese wurde später aufgelöst, weil der Pfarrer kein ausreichendes Einkommen vom Ort erhielt, und Hohenroth kirchlich der Pfarrei Salz angegliedert. 1695 wurde der Ort Filialgemeinde der Pfarrei Bad Neustadt.

20. Jahrhundert

1924 wurde Hohenroth wieder Kuratie und 1931 wurde die heutige Kirche erbaut. In dieser sind Reste eines gotischen Fensters von einem Vorgängerbau aus dem Mittelalter verbaut worden.

Eingemeindungen

Am 1. Juli 1972 schlossen sich die damaligen Gemeinden Hohenroth, Leutershausen und Windhausen freiwillig zur neuen Gemeinde Hohenroth zusammen.

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Hohenroth>



Baurechtliche Hinweise – allgemeine Erläuterungen

Die baulichen Maßnahmen und geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die im Exposé genannten Maßnahmen sind lediglich **Vorschläge / Ideen. Genehmigungen liegen hierzu noch nicht vor.** Die notwendigen **baurechtlichen Voraussetzungen müssen dazu erst noch geschaffen werden.** Die erforderlichen **Anträge sind zu stellen und die Genehmigungen sind einzuholen.** Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem BauGB u.a. Vorschriften. Die Fa. Denkmalschutz Immobilien übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die in diesem Exposé angegebenen Maße sind jeweils **„ca.-Maßangaben“ ohne einen „Maßstab“.** Dies gilt für alle genannten Maßangaben im Exposé, Plänen, Grundrissen, Lagepläne, Katasterauszügen, usw.



Steuern sparen – Allgemeine Erläuterungen

Als eine der nennenswerten Steueroasen bleibt die **erhöhte steuerliche Abschreibung** für Baudenkmäler. Für **vermietete** Objekte gemäß §§ 7 i, h EStG **und** für Ihr **eigengenutztes** Gebäude gemäß § 10 f EStG. Die Immobilie eignet sich auch als Kapitalanlage mit Sicherheit, **Schutz vor Inflation** und großem Wertzuwachs.

Je nach Höhe des Sanierungskosten - Eigenanteils und des persönlichen Steuersatzes sind hier teilweise erhebliche **steuerliche Einsparungen möglich**.

Hierzu konsultieren Sie bitte Ihren Steuerberater !



Fördermittel / Zuschüsse

Allgemeine Erläuterungen

Auf Wunsch erstellen wir Ihnen ein Nutzungskonzept und beantragen für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf können wir Ihnen bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen, nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich sein. Ausführliche Informationen hierzu entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Über den Umfang der Sanierung entscheidet der Eigentümer und die Notwendigkeit des Gebäudezustandes, sowie die geplante Nutzung nach Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und den zuständigen Behörden. Dies jedoch nur im Rahmen der finanziellen und persönlichen Möglichkeiten des Eigentümers.

Bei der Durchführung steht die Denkmalbehörde beratend und unterstützend zur Seite. Das BLfD hat auch die Möglichkeit, den Eigentümer bei finanziellen Problemen mit Fördermitteln zu unterstützen.

Eine finanzielle Unterstützung ist sowohl bei der Voruntersuchung und der Sanierung, als auch später bei dringend notwendigen Erhaltungsmaßnahmen und Reparaturen möglich.



Zu diesem Zweck stehen auch **weitere Fördermittelgeber**, wie z.B. die Gemeinde, der Landkreis, die Unterfränkische Kulturstiftung des Bezirkes Unterfranken, die Bayerische Landesstiftung, u.a. zur Verfügung.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Fördermittel und Zuschüsse. Die angegebenen Beträge oder Bescheide sind immer mit dem zuständigen Fördermittel- und Zuschussgebern abzustimmen.

Käufer und Verkäufer sind jeweils selbst für die Beantragung, Auszahlung oder Übertragung (von z.B. bereits ausgezahlten Mittel) und der dazu gehörigen Bescheide verantwortlich. Übertragungen von bereits ausgereichten Mitteln sind oftmals nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Bei der Beantragung und Ausreichung der Fördermittel und Zuschüsse erfolgen in der Regel immer **Einzelfallprüfungen** durch die Fördermittel- und Zuschussgeber, bezogen auf die neuen Eigentümer, das Objekt und auf das Nutzungs- und Sanierungskonzept. Wichtige Faktoren sind dabei die Denkmalwerte, denkmalpflegerischer Mehraufwand, Zumutbarkeit und Haushaltslage.

Ebenso sind die notwendigen **Fördermittel- und Zuschussvoraussetzungen einzuholen und zu beachten**. Dem Käufer ist bekannt, dass die Angaben zu möglichen Fördermitteln und Zuschüssen ausschließlich vom Verkäufer oder Dritten stammen und nicht in der Verantwortung des Maklers liegen.

Die Angaben wurden nicht auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Der Makler übernimmt hierfür keinerlei Haftung.



Dienstleistungen unserer Firma und Partnern aus unserem Netzwerk

- Kauf – Verkauf
- Beratung und Planungssicherheit im Baudenkmal
- Voruntersuchung
- Projektentwicklung / Nutzungskonzepte
- Energieeffizienz
- Brandschutz
- Fördermittel / Zuschüsse
- Bauträgermodelle
- Finanzierung
- Sanierung
- Vermittlung von denkmalerfahrenen Bauplanern und Handwerkern aus unserem Netzwerk

Ausführliche Informationen unter:

www.die-denkmalschutz-immobilie.de



Firmensitz der Denkmalschutz Immobilie
„Karlshof“

Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bad Kissingen - Außenstelle Bad Neustadt a.d.Saale -
Otto-Hahn-Straße 18
97616 Bad Neustadt a.d.Saale

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Flurstück: 1589
Gemarkung: Leutenhausen

Gemeinde: Hohenroth
Landkreis: Rhön-Grabfeld
Bezirk: Unterfranken

Erstellt am 27.05.2025



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Lageplan Gebäude

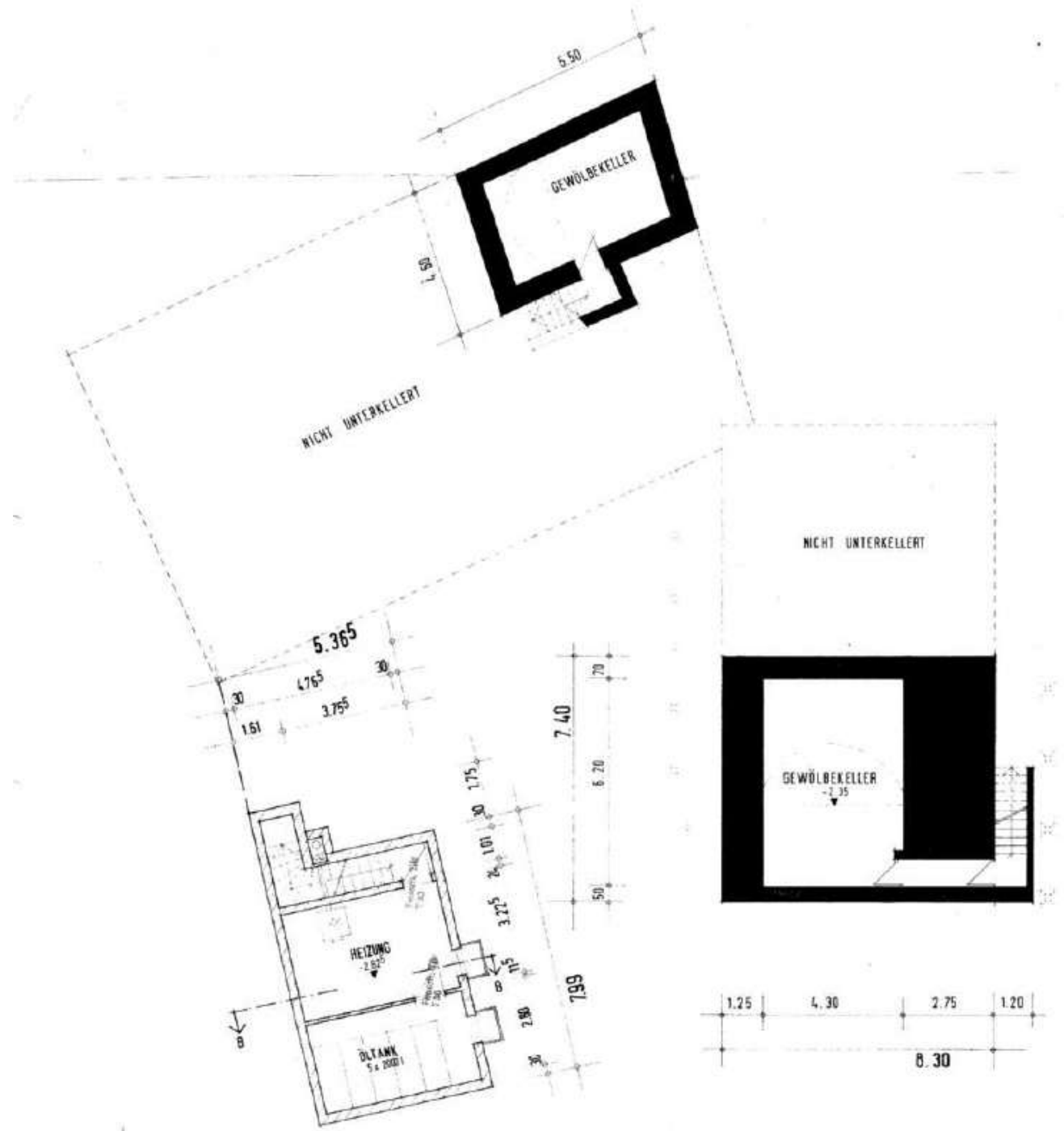
Scheune

Apartment- und
Backhaus

Gasthaus



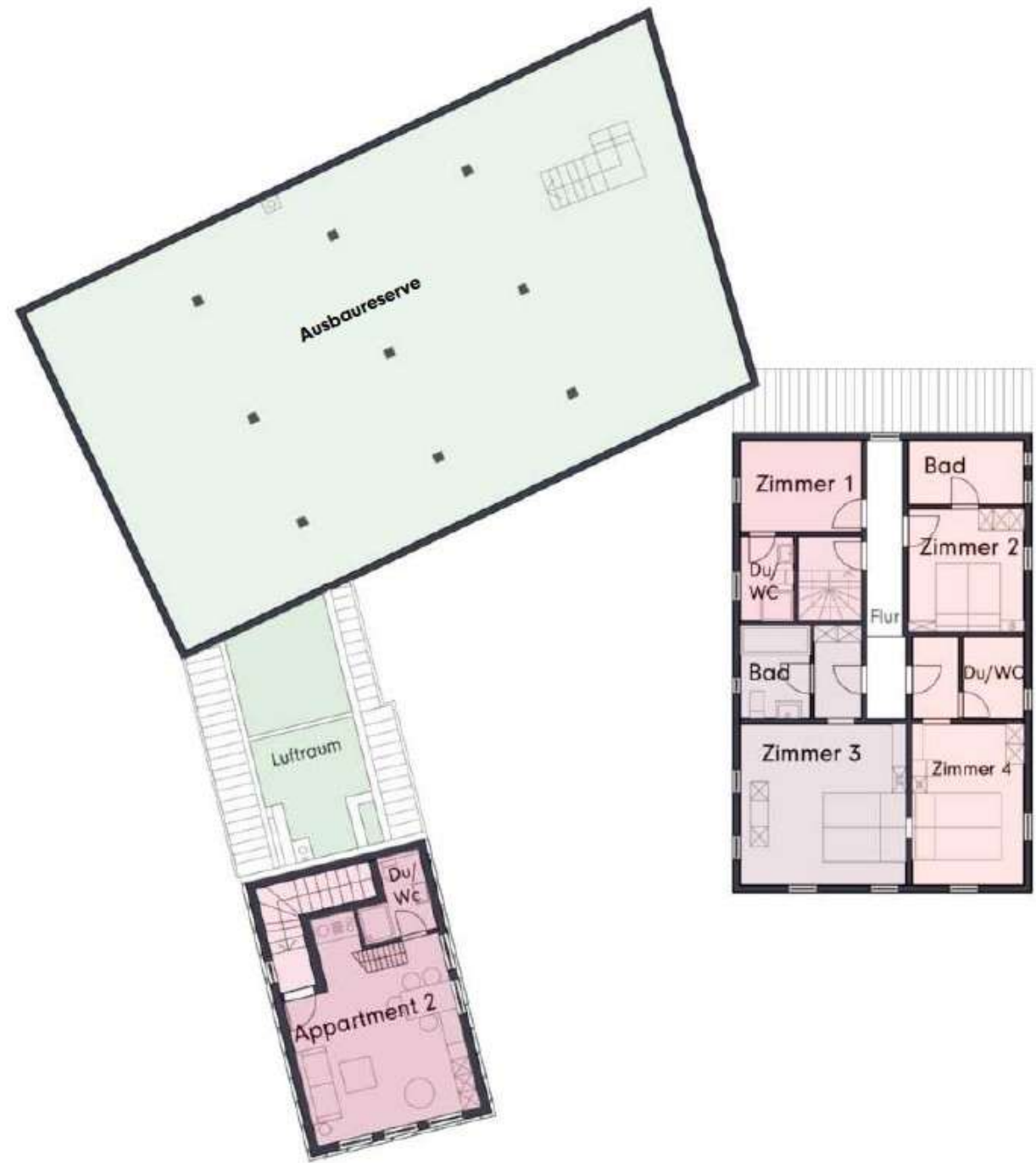
Grundriss KG



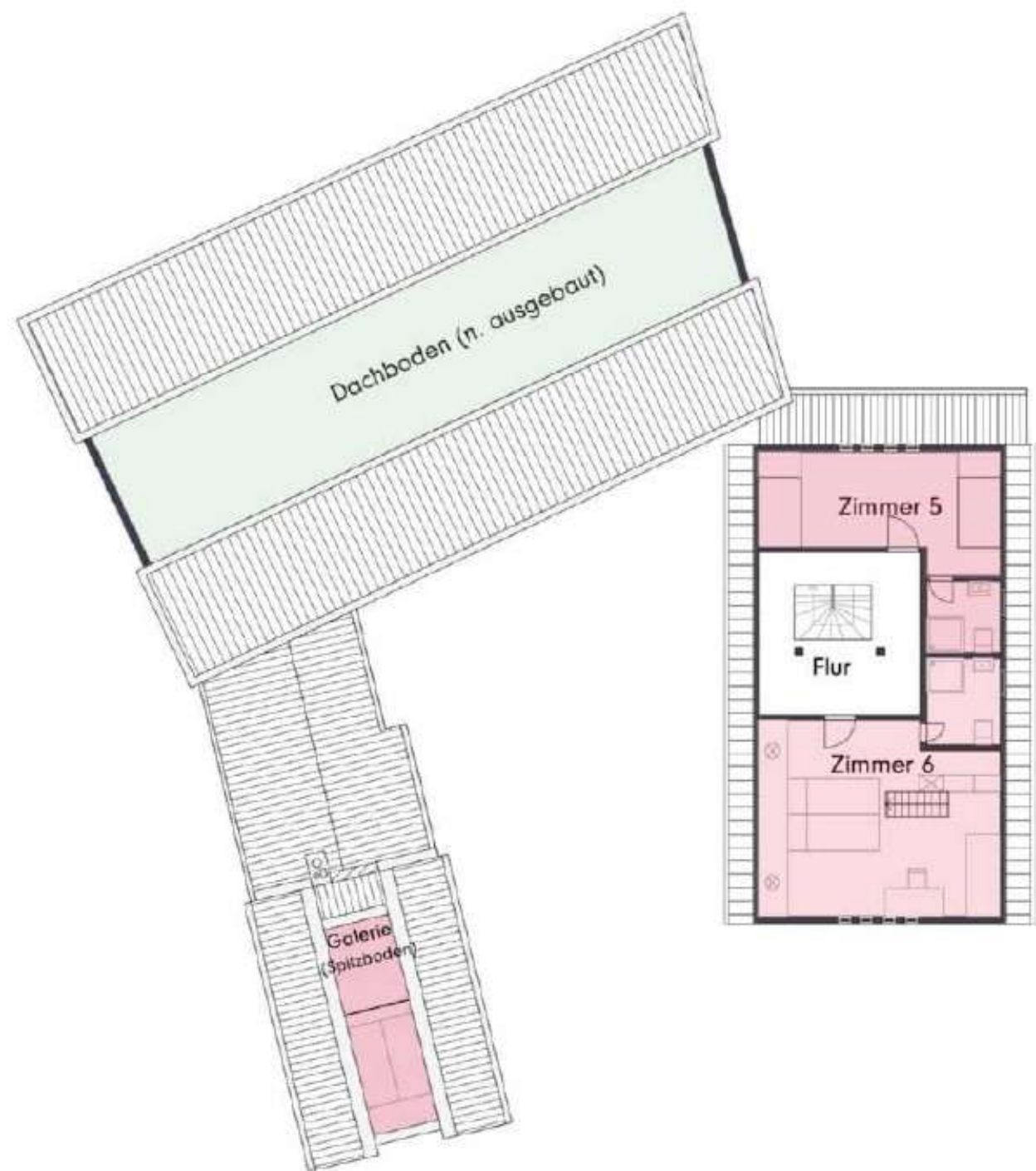
Grundriss EG



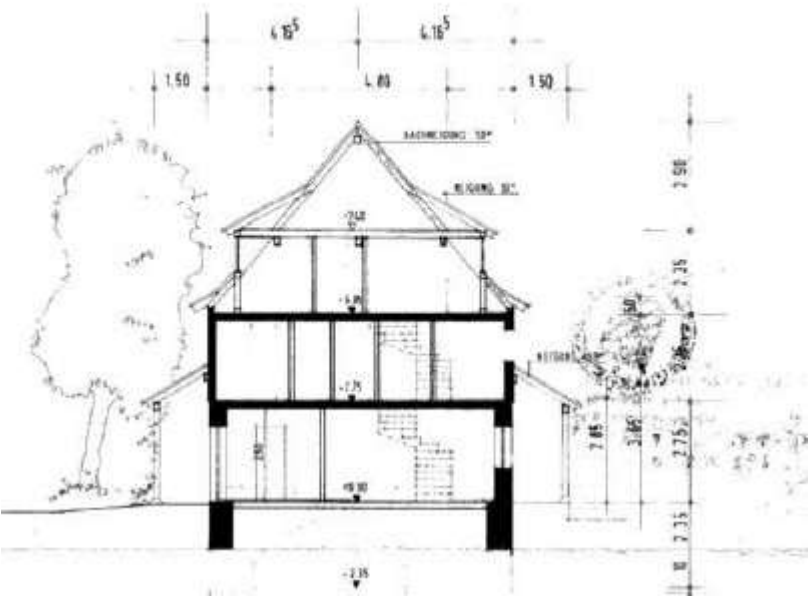
Grundriss OG



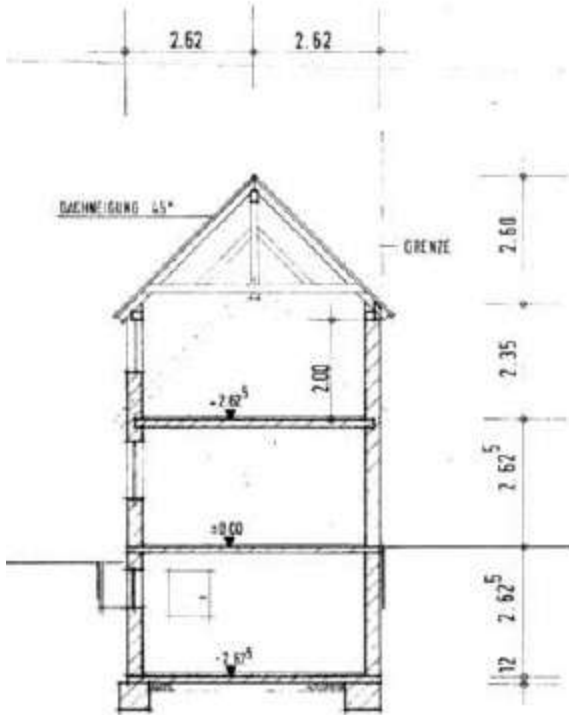
Grundriss DG



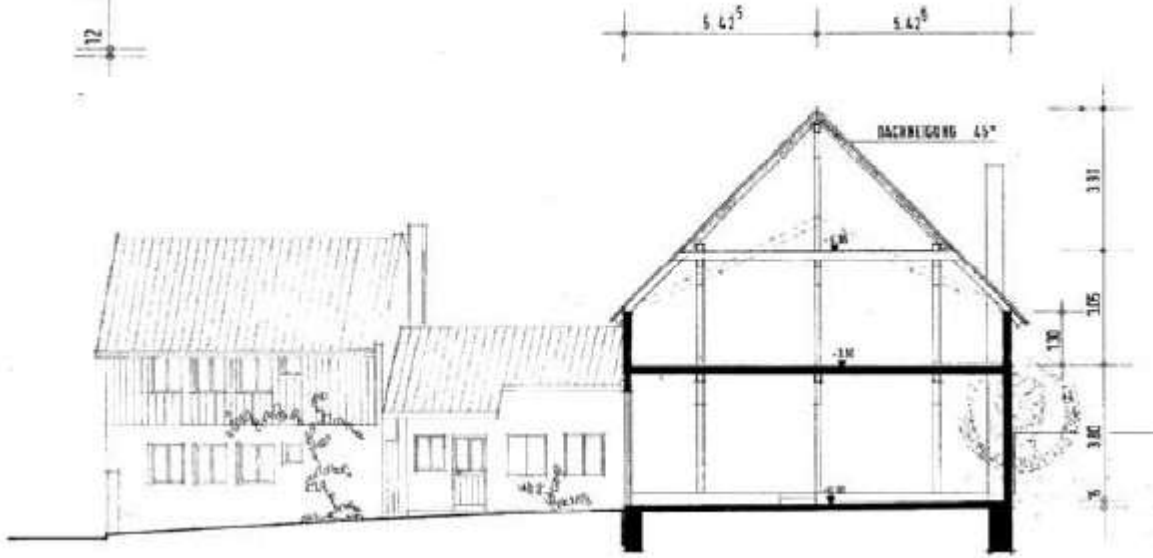
Schnitte



A-A



B-B

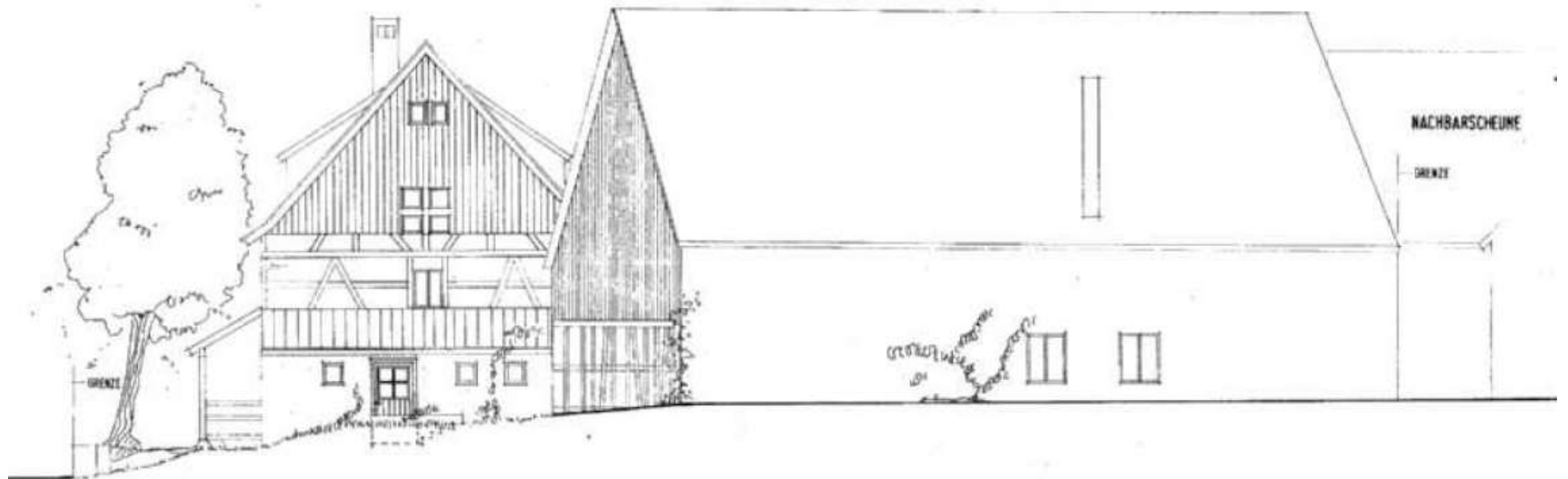


C-C

Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



Fotos



































Hinweise

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und anderer Stellen. Es erfolgte keine Überprüfung auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Fa. "Die-Denkmalschutz-Immobilie eGbR" übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 4,0% vom Kaufpreis + 19 % Mwst. (0,76 %) = 4,76 %.

Die Denkmalschutz Immobilie eGbR

Inh. Weckmar

Karlshof 1

91792 Ellingen

*** 09141 – 87 32 101**

*** kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de**

