



© K. Grönen - Haus um 1901

Exposé

Handwerker-
haus

97638
Mellrichstadt

Kaufpreis:
130.000 €, VB

Ansprechpartner:
Klaus Grönen
Eigentümer des Anwesens

Telefon: 0176 - 80 143 905
E-Mail: k.groenen@gmx.de

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.



© (K. Grönen) Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in bester Altstadtlage

Altstadtflair direkt vor der Tür - Ihr Handwerkerhaus zum Wohnen, Arbeiten & Wohlfühlen!



© K. Grönen / BLfD

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 250 m²

Grundstücksfläche: ca. 770 m²

Baujahr: spätes 17. Jahrhundert

Traditionelles Schuhmacherhaus in bester Altstadtlage im Bäderland Bayerische Rhön

Das Traditionsanwesen des Schuhmachers Johannes Grönen! Ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus in reizvoller Altstadtlage! Ein Anwesen, seit mehr als 300 Jahren in Familienbesitz! Dieser Altstadtschatz im Herzen von Mellrichstadt, der fränkischen Kleinstadt am Rande der Rhön, steht nun erstmals zum Verkauf. Wohl Ende des 17. Jahrhunderts ist der verputzte Fachwerkbau entstanden und wurde bis in die 1960er Jahre als Schuhmanufaktur genutzt. Mit Entstehung seines Anbaus an der Gebäuderückseite erhöhten sich Wohnfläche und Wohnqualität zugleich. Nun haben Sie die Möglichkeit, Ihre Nutzungswünsche in diesem herrlichen Altstadtbau zu realisieren. Wollen Sie sich diese Chance wirklich entgehen lassen?

Das Baudenkmal	Handwerkerhaus Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig Teilweise unterkellert Stockwerke: 3 Dachgeschoss ausgebaut Badezimmer / WC getrennt Holzfenster Kunststoffböden Garten mit Freisitz Garage Schuppen Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Fachwerkgebäude Energieträger: Gas Zentralheizung (2018)
Förderung	Denkmalschutz-Afa Sanierungs-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	provisionsfrei

Kleine Geschichte Ihres zukünftigen Zuhauses

Ende des 17. Jahrhunderts verließ der Ur-Ur-Großvater des heutigen Eigentümers zusammen mit einer kleinen Gruppe die Niederlande und siedelte sich in Mellrichstadt an. Er war als Haarhändler tätig und berufsbedingt in weiten Teilen Frankens unterwegs. Sein Sohn Johann hingegen handelte mit Lederwaren und blieb in Mellrichstadt ansässig. Er erlernte das Schuhmacherhandwerk und eröffnete in dem heute zu erwerbenden Haus einen kleinen Schuhladen.

Auch sein Sohn Franz trat in seine Fußstapfen und führte das kleine Schuhmachergeschäft bis in die 1960er Jahre fort. Im Anschluss fand er als Postbote eine neue Aufgabe und erfreute sich in seiner neuen Rolle großer Beliebtheit.

Auch weiterhin blieb die Familie nicht von Schicksalsschlägen verschont, doch auch diese wusste sie zu meistern. Durch ein Feuer, das der ansässige Korbflechter beim Trocknen seiner Weiden ausgelöste, brannten beide Nachbarhäuser des Familiensitzes nieder. Obwohl auch das Familienanwesen Schaden erlitt, nutzte der Großvater des Eigentümers die Gunst der Stunde und erwarb das Nachbargrundstück. Auf dem verbliebenen Untergeschoß des abgebrannten Baudenkmals errichtete er einen zweistöckigen Anbau, wodurch sich die Wohnfläche seines Wohnhauses nahezu verdoppelte. Bis zu seinem Tod wurde das Haus von Anton Grönen – dem Vater des Eigentümers – bewohnt. Nun steht es erstmals nach mehr als 300jähriger Familiengeschichte zum Verkauf und kann von Ihnen erworben werden.

Ansprechender Altstadtbau des späten 17. Jahrhunderts

Lernen Sie Ihr zukünftiges Zuhause im Altstadtensemble von Mellrichstadt kennen! Das ehemalige Schuhmacherhaus präsentiert sich als verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, der giebelständig zur Bauerngasse ausgerichtet ist. Dieser ist als Einzeldenkmal sowohl von seiner äußeren Erscheinung als auch im Inneren geschützt. An der Rückseite schließt ein Anbau aus den 1960er Jahren an, der zusätzlich von der Franziska-Streitel-Straße zugänglich ist. Dieser steht allein unter Ensembleschutz, wodurch ausschließlich sein äußeres Erscheinungsbild – Fassaden, Fenster, Dach etc. – geschützt ist, während seine neuen Eigentümer im Inneren weitgehend freie Hand haben, Ihre Nutzungswünsche zu verwirklichen.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr zukünftiges Wohnhaus eine Wohn- / Nutzfläche von ca. 250 m², verteilt auf Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss. Von der Bauerngasse gelangen Sie über den kleinen Treppenaufgang zur Rechten in die ehemaligen Geschäftsräume des teilunterkellerten Hauses. Im Erdgeschoss treffen Sie dabei auf das Ladengeschäft, gefolgt von zusätzlichen Nebenräumen, einem WC, einem Badezimmer sowie dem historischen Treppenaufgang ins Obergeschoss. Im rückwärtigen Anbau schließt sich eine weitere Treppe sowie der Eingangsbereich von der Franziska-Streitel-Straße an. Über beide Treppen gelangen Sie ins Obergeschoss, das Ihnen insgesamt 5 Wohnräume, ein Badzimmer sowie ein WC bietet. Weitere 4 Wohn- und Schlafräume unterschiedlicher Größe stehen Ihnen im ausgebauten Dachgeschoss zur Verfügung.

Nach Angaben des Eigentümers erinnern nur mehr wenige historische Ausstattungsstücke an die Vergangenheit des Hauses. So hat sich wohl allein eine Holztür erhalten, die noch auf die Bauzeit des Hauses zurückgeht. Dazu dürfte der Treppenaufgang im vorderen Gebäudebereich ggf. noch historischen Charakter haben.

Im Inneren zeigt das zuletzt als Wohnhaus genutzte Gebäude den Standard der 1970/80er Jahre. In dieser Zeit wurden die Sanitäreanlagen letztmals erneuert. Die Gaszentralheizung hingegen stammt aus dem Jahr 2018.

Durch eine denkmalgerechte Renovierung kann schon bald weiterer Wohnkomfort in Ihr neues Zuhause einziehen, welcher ein spezielles Wohlfühlambiente in überwiegend historischen Räumen schafft. Zudem besteht die Möglichkeit den Anbau abzureißen, um das Baudenkmal nach hinten zu erweitern und mehr Licht in das Haus zu bringen.

Eindrucksvolles Innenstadtgrundstück

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 770 m² großen Grundstück in bester Innenstadtlage.

Neben dem historischen Altstadtbau samt neuem Anbau steht im hinteren Grundstücksbereich ein kleiner Garten mit Freisitz für Sie bereit.

Auch ein kleiner Schuppen ist dort zu finden und unterstreicht die Nutzungsmöglichkeiten des früheren Handwerkerhauses.

Förderung

Das Handwerkerhaus (ein Einzeldenkmal) und sein jüngerer Anbau (kein Einzeldenkmal) liegen im Ensemble Altstadt Mellrichstadt sowie in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

Der Anbau des Anwesens unterliegt allein dem Ensembleschutz. Durch diesen sind Baumaßnahmen einkommenssteuerlich begünstigt, die zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe bzw. der Gesamtanlage – z. B. zur Erhaltung von Fassaden, Dächern, Giebeln oder Fenstern – im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege denkmalfachlich erforderlich sind. Zudem sind ggf. Fördermöglichkeiten im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms denkbar.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in der malerischen Altstadt von Mellrichstadt, dem reizenden Städtchen im Bäderland Bayerische Rhön. Es liegt zentral in der Innenstadt der rund 5.700 Einwohner zählenden Kleinstadt am Rande der Rhön. Historische Fachwerkbauten und typisch fränkischer Charme zeichnen das fußgängerfreundliche Städtchen aus, das bei älteren Menschen und jüngeren Familien gleichsam beliebt ist. Wohnraum ist gefragt in dieser zukunftsorientierten Stadt mit ausgezeichneter Infrastruktur und vielfältigem Arbeits- und Freizeitangebot, die schon bald zu Ihrem neuem Wohnort werden kann.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Ihrer neuen Heimatstadt. Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich fußläufig in den Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien etc. in der Innenstadt erledigen. Dazu warten zahlreiche gastronomische Betriebe darauf, Sie kulinarisch zu verwöhnen. Ihre Kinder können die Kindergärten und Kinderkrippen sowie Schulen jedes Bildungszweiges direkt in Mellrichstadt besuchen. Auch an attraktiven Sportanlagen – wie etwa einem Hallenfreibad und einem Sportbad – mangelt es nicht. Dazu ist durch Apotheken, Allgemeinmediziner, Zahn- und Tierärzte sowie das nahe gelegene Rhön-Klinikum in Bad Neustadt für eine ausgezeichnete medizinische Versorgung gesorgt.

Mellrichstadt hat zu jeder Jahreszeit etwas zu bieten. Ihr neuer Wohnort ist der ideale Ausgangspunkt für Ausflüge in die Rhön und den Thüringer Wald. Auf zahlreichen Wander- und Radwanderwegen lässt sich die herrliche Naturlandschaft bestens erkunden. Die Wildparks in Bad Kissingen oder Gersfeld liegen ganz nah und vom Segelflugplatz am Bischofsberg können Sie über den Wolken der Rhön schweben. Zusätzliche Entspannung finden Sie in den Thermen der nahe gelegenen Kurstädte.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Mellrichstadt – dank seiner Lage an der A71 – garantiert. Nur eine Viertelstunde trennt Sie von Bad Neustadt a. d. Saale (ca. 14 km) und in ca. 20 Minuten erreichen Sie Meinungen (ca. 19 km) oder Bad Königshofen (ca. 24 km). Auch von Bad Kissingen (ca. 42 km) oder Schweinfurt (ca. 53 km) sind Sie nur rund eine halbe Fahrstunde entfernt. Für den Weg nach Würzburg (ca. 89 km) oder Fulda (ca. 61 km) müssen Sie etwa eine Autostunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Mellrichstadt bestens angebunden. Vom Bahnhof Mellrichstadt haben Sie eine gute Zuganbindung (RB, RE) nach Würzburg, Schweinfurt und darüber hinaus.



© (K. Grönen) Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage



© (BLfD) Traditionelles Schuhmacherhaus in der Altstadt



© (K. Grönen) Anbau mit kleinem Garten, Freisitz und Garage



© (K. Grönen) Anbau der 1960er Jahre im hinteren Grundstücksbereich