



# Exposé

Handwerkerhaus

97645 Ostheim v. d. Rhön

Kaufpreis: 12.000 €



© BLfD

Ansprechpartner:  
Dr. Hermann Weber  
Eigentümer des Anwesens

Tel.: 0951 - 6 11 55  
Mobil: 0172 - 86 333 70  
E-Mail: [hmd.weber@outlook.de](mailto:hmd.weber@outlook.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.



© (H. Weber) Historischer Fachwerkbau mit ehemaliger Möbelschreinerei

## Werkstatt, Künstleratelier oder was ganz Anderes - In diesem stattlichen Altstadthanwesen ist nahezu alles möglich!



© H. Weber

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 260 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 273 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1625

### **Ehemalige Möbeltischlerei in reizvoller Altstadtlage am Flussufer der Streu**

Antike Möbel, die eine Geschichte erzählen! Historische Stühle und Schränke, geschätzt für ihre Handwerkskunst! Solch besondere Stücke wurden in diesem denkmalgeschützten Handwerkeranwesen in Ostheim v. d. Rhön, im östlichen Rhönvorland nahe Mellrichstadt und Fladungen gefertigt. Bereits im Jahr 1625 ist der überwiegend verputzte, dreigeschossige Fachwerkbau im Kern entstanden und erhielt um 1900 seinen südlichen Werkstattanbau nahe des Flussufers der Streu. Über Generationen wurde das Schreinerhandwerk in dem stattlichen Bau gepflegt. Nun wartet er gespannt darauf, was die Zukunft für ihn bringt. Ob ein Handwerker oder Künstler an alte Traditionen anknüpfen oder ein Liebhaber neue Wohn- und Geschäftsideen verfolgen wird, steht noch in den Sternen. Können Sie die Frage beantworten, wie es mit dem attraktiven Altstadthanwesen in reizvoller Flusslage weitergeht?

**Das Baudenkmal** Ehem. Handwerkerhaus mit südlichem Werkstattanbau

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Etagen: 3

Zimmer: 10

Nicht unterkellert

Dachboden

Holzfenster

Holzdielen

Nebengebäude: Kleine Stallanlage

Garten

Leerstehend

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

Haustyp: Fachwerkbau

Energieträger: Öl

Ofenheizung

**Förderung** Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision** Provisionsfrei

## **Dreigeschossiges Handwerkerhaus des frühen 17. Jahrhunderts**

Das alte Handwerkerhaus am südlichen Altstadtrand hat so manche Geschichte zu erzählen. Über Jahrhunderte diente es als Möbeltischlerei und zugleich als Wohnhaus der örtlich ansässigen Schreinerfamilie. Das stattliche, dreigeschossige Fachwerkgebäude, das im Kern bereits im Jahr 1625 entstanden ist, war über Generationen hinweg ein fester Bestandteil des städtischen Lebens. Im 18. Jahrhundert erlebte das Gebäude bauliche Veränderungen und präsentiert sich heute als überwiegend verputzter Fachwerkbau, dessen Frontfassade mit seinen teils erhaltenen Gesimsen, Rahmungen und aufgeputzten Eckquaderungen die frühere Bedeutung des Hauses unterstreicht. Allein an der nordwestlichen Giebelseite ist das nach 1990 freigelegte Fachwerk mit verbrettertem Giebelfeld erkennbar.

Damals wie heute ist der nicht unterkellerte Bau – mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> – von seiner Traufseite zugänglich. Das Gebäude verfügt über drei Geschosse, die unterschiedliche Geschosshöhen von 2,10 m bis 2,30 m aufweisen. Durch das historische Eingangsportal erreichen Sie den Flur im Erdgeschoss, der Sie zur Linken in die ehemalige Werkstatt führt. Zur Rechten treffen Sie auf das große Wohnzimmer, auf das im hinteren Bereich ein Vorraum und ein Wirtschaftstraum folgen. Die oberen Geschosse werden über eine zentrale, gut erhaltene Holzterrasse erschlossen. Im 1. Obergeschoss stoßen Sie zur Straßenseite auf ein großes Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer. Diesen schließen sich zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer an. Im 2. Obergeschoss treffen Sie auf fünf weitere Räume unterschiedlicher Größe, die von einem Hausplatz aus erreicht werden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum. Ggf. kann hier – in Absprache mit den zuständigen Behörden – weiterer Wohnraum entstehen.

Um 1900 wurde das Gebäude um einen südlichen, lichtdurchfluteten Werkstattanbau erweitert, der einen direkten Blick auf den Fluss Streu und seine Flussinsel erlaubt. In der Werkstatt mit großer Fensterfront stehen noch heute ehemalige Tischlereimaschinen, die an die frühere Nutzung des Gebäudes erinnern.

## **Per Sanierung zum modernen Altstadtanwesen in besonderer Lage**

Wie soll die Zukunft dieses herrlichen Handwerkeranwesens aussehen? Soll es zum gemütlichen Zuhause für Sie und Ihre Familie werden? Oder möchten Sie es in Zukunft als Werkstatt, Künstleratelier oder für ein Kleingewerbe nutzen? Vielleicht schwebt Ihnen auch eine gastronomische Nutzung z. B. als Pension vor? Ihrer Kreativität und Ihrem Ideenreichtum sind nahezu keine Grenzen gesetzt.

Eine denkmalgerechte Sanierung des Handwerkerhauses und seines Werkstattanbaus sind der Schlüssel zum Erfolg. Letzte Sanierungsarbeiten zum Gebäudeerhalt wurden in begrenztem Umfang an den Fenstern und im Dachbereich durchgeführt. Bei einer zukünftigen Sanierung sind der historische Grundriss des Gebäudes und die noch verbliebene historische Ausstattung zu bewahren.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Anwesen auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch der Durchführung von denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

## **Attraktives Grundstück in reizvoller Altstadtlage**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 273 m<sup>2</sup> großen Grundstück am südlichen Rand des Altstadtensembles.

Neben dem historischen Handwerkerhaus und seinem Anbau des frühen 20. Jahrhunderts sind flussseitig noch Überreste einer kleinen Stallung auf dem Grundstück zu finden.

Auch ein heute wildwachsender Garten wartet darauf, durch Ihren „grünen Daumen“ wiederaufzublühen. Dieser kann zu einer romantischen Ruheoase in unmittelbarer Nähe zum Flussufer der Streu werden.

Angrenzend an den Mühlgraben – mit Blick auf die idyllische Flussinsel in der Streu – weist das Grundstück auch Teile der historischen Stadtmauer auf, die ebenfalls unter Denkmalschutz stehen.

## Lagebeschreibung

Dieses herrliche Anwesen wartet in Ostheim v. d. Rhön, der als „Perle der Streu“ bekannten Kleinstadt im östlichen Rhönvorland, auf Sie. Das ca. 3.323 Einwohner zählende Städtchen am Rande des Naturparks Rhön wurde erstmals im Jahr 804 erwähnt. Von seiner beeindruckenden Geschichte zeugen heute noch die Kirchenburg der Stadt mit ihrer mächtigen Renaissance-Kirche sowie die nahe gelegene Ruine Lichtenburg, die mit ihrem hohen Burgfried auf einem Hügel thront. Romantische Gefühle stellen sich ein, wenn man durch die malerische Altstadt schlendert, in einer Stadt, die Mittelalter und Moderne bestens miteinander verbindet. Die gute Infrastruktur sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit der fränkischen Zentren tun dazu ihr Übriges und machen Ostheim zum interessanten Wohnort für Jung und Alt.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Ostheim. Die Marktstraße mit ihren vielen Einzelhandelsgeschäften bildet das Ortszentrum, das auch mit Cafés, einer Eisdiele und Restaurants zum Verweilen einlädt. Ostheim ist bekannt für seine lange Bierbrautradition mit drei Brauereien und dem Hersteller der Biolimonade Bionade. Selbstverständlich treffen Sie in Ostheim auch auf Supermärkte, Bäckereien und Apotheken ebenso wie auf Kindertagesstätten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen können Ihre Kinder u. a. in Mellrichstadt oder Bad Neustadt besuchen. Zudem sorgen mehrere ortsansässige Allgemeinmediziner und Zahnärzte sowie der Campus Rhön mit Fachkliniken in Bad Neustadt für eine ausgezeichnete medizinische Versorgung.

Erholung, Entspannung und Freizeitspaß werden an Ihrem neuen Wohnort großgeschrieben. Ausflügler, Spaziergänger und Wanderer stoßen im Stadtgebiet auf eine mittelalterliche Atmosphäre, die kaum ein anderes Städtchen zu bieten hat. Hierzu tragen u. a. das Kirchenburgmuseum, das Orgelbau- wie auch das Wagnerei-Museum bei. Dazu lässt sich die Schönheit der Landschaft rund um Ostheim auf den zahlreichen Wander-, Rund- und Radwegen entdecken. Sportlich ambitionierte finden neben dem Landschaftsgenuss mache Herausforderung auf der nahe gelegenen Hochrhön. Wer danach im kühlen Nass Erfrischung finden möchte, hat im Hallen- und Freibad in Mellrichstadt die Gelegenheit.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur A71 in Ostheim v. d. Rhön garantiert. Nur 10 Minuten trennen Sie von Mellrichstadt (ca. 8 km) und bereits in 20 Minuten kommen Sie bequem in Bischofsheim i. d. Rhön (ca. 21 km) oder Bad Neustadt a. d. Saale (ca. 20 km) an. Die Städte Bad Königshofen (ca. 40 km), Bad Kissingen (ca. 53 km) und Schweinfurt (ca. 65 km) liegen nur rund 45 Minuten entfernt. Auch für den Weg nach Fulda (ca. 51 km) benötigen Sie weniger als eine Fahrstunde. Frankfurt a. Main (ca. 145 km) und Nürnberg (ca. 184 km) – mit den nächstgelegenen Flughäfen – erreichen Sie in ca. zwei Stunden.

Auch an den ÖPNV ist Ostheim gut angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Mellrichstadt (Bahnstrecke: Schweinfurt - Erfurt) mit einer stündlichen Bahnanbindung in beide Städte und darüber hinaus.

## Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Ostheim v. d. Rhön sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das Handwerkerhaus und seinen Werkstattanbau sowie den Abschnitt der Stadtmauer (jeweils ein Einzeldenkmal im Ensemble) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG in Betracht.

Für Nebengebäude (im Ensemble, aber keine Einzeldenkmäler) gilt das Gleiche mit der Einschränkung, dass etwaige Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalförderung und Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG von vornherein nur für solche Instandsetzungsmaßnahmen denkbar sind, die das äußere Erscheinungsbildes des Ensembles betreffen (ggf. also z. B. Fassaden, Dächer, Giebel oder Fenster).

Zusätzlich bietet die Stadt Ostheim v. d. Rhön diverse Förderprogramme zur Sanierung an. Weitere Auskünfte erhalten Sie unter:

<https://www.ostheim.de/foerderprogramme/kommunale-foerderprogramme>



© (BLfD) Historisches Handwerkerhaus des frühen 17. Jahrhunderts



© (H. Weber) Dreistöckiger, verputzter Fachwerkbau in der Altstadt



© (H. Weber) Stattlicher Fachwerkbau mit beachtlichem Potenzial



© (H. Weber) Sichtfachwerk an der Schmalseite und verbretterter Giebel



© (BLfD) Treppenaufgang in die oberen Geschosse



© (BLfD) Historische Eingangstür



© (H. Weber) Flurbereich im EG



© (BLfD) Historischer Wohnraum



© (BLfD) Unterteilter Wohnraum



© (BLfD) Wohnraum im DG



© (H. Weber) Werkstattanbau mit reizvoller Fensterfront



© (BLfD) Ehemaliger Werkstattbereich



© (H. Weber) Neunutzbarer Werkstattbereich



© (H. Weber) Werkstatt mit historischer Ausstattung



© (H. Weber) Kleiner Garten mit historischer Stadtmauer in reizvoller Flusslage