



Exposé

Historischer
Winzerhof

97199
Ochsenfurt

Kaufpreis:
139.000 €, VB

© BLfD

Ansprechpartnerin:
Gunar Gronauer
Die Denkmalschutz Immobilie

Telefon: 09141 - 87 32 101
E-Mail: kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.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.



© (G. Gronauer) Vielseitig gestaltbare Trockenlaube

„Ein schöner Rücken kann um so mehr entzücken“ -
Historischer Winzerhof mit reizvoller Trockenlaube
in bester Altstadtlage!



© G. Gronauer

Wohnfläche: ca. 460 m²

Grundstücksfläche: ca. 209 m²

Baujahr: 1488

Historischer Altstadtbau mit vielseitig gestaltbarer Trockenlaube im Fränkischen Weinland

An diesem Stadthaus im Herzen der historischen Altstadt von Ochsenfurt, im Fränkischen Weinland, sollten Sie haltmachen! Vor mehr als 500 Jahren ist der zweigeschossige, verputzte Satteldachbau im Altstadtensemble entstanden und hat so manche Geschichte zu erzählen. Seine Giebelfassade überzeugt durch ihr vorkragendes Fachwerkobergeschoss mit reizvoller Fenstergestaltung. Seine dreigeschossige Trockenlaube im rückwärtigen Bereich verspricht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann zum Highlight Ihres neuen Zuhauses werden. Wenn Sie das Potenzial dieses Altstadtbaus erkennen und Sie eine notwendige Sanierung nicht scheuen, hat dieses Baudenkmal genau auf Sie gewartet!

Das Baudenkmal	Ehemaliger Winzerhof Zustand: Altbau, sehr stark sanierungsbedürftig Teilweise unterkellert Dachboden Rückwärtige, dreigeschossige Trockenlaube Holzfenster Holzdielen Innenhof ca. 60 m ²
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus mit Fachwerkobergeschoss
Förderung	Denkmalschutz-Afa Sanierungs-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	ja

Gotischer Altstadtbau mit historischem Schmankerl

1488 (Dendrodatierung) wurde dieses Winzeranwesen im Stadtkern von Ochsenfurt errichtet. Heute präsentiert sich das historische Wohngebäude als zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit massivem Erdgeschoss sowie auf Konsolen vorkragendem Fachwerkobergeschoss. Es steht giebelständig zur Straßenseite und beeindruckt durch seine Fensterfront im Obergeschoss. Diese zeigt nicht nur ansprechende, mit Fensterrahmen und Schlusssteinen versehene Fenster, sondern wurde vormals auch mit einer Hausmadonna des 18. Jahrhunderts geschmückt.

Durch ein breites Eingangstor haben Sie Zugang zu Ihrem zukünftigen Zuhause. Von der Tordurchfahrt erschließen sich sowohl die Wohnräume des Hauptgebäudes, als auch des anschließenden Anbaus. Der hintere Gebäudebereich beeindruckt durch seine markante, dreigeschossige Trockenlaube in Fachwerkbauweise, die auf das Jahr 1533 (Dendrodatierung) zurückgeht. Zur Linken des Anbaus rundet ein ca. 60 m² großer Innenhof das reizende Anwesen ab.

Auch im Inneren erinnert Ihr zukünftiges Zuhause an die gute alte Zeit. Das langgestreckte Stadthaus erschließt sich durch eine breite Tordurchfahrt, die sie zur Rechten zu den Räumlichkeiten des Erdgeschosses mit ca. 150 m² Wohn-/ Nutzfläche führt. Dort treffen Sie im Hauptgebäude auf einen großzügigen Wohnraum zur Straßenseite, an den sich kleiner Räume sowie zwei zusätzliche Zimmer im Anbau anschließen. Hier findet sich als kunsthistorische Besonderheit eine gemalte Szene aus dem Alten Testament mit Kaleb und Josua, die eine große Weinrebe tragen. Das auf 1571 datierte Wandbild verweist auf die spätmittelalterliche Nutzung als Winzergut. Das hintere Zimmer des Anbaus ist direkt vom Innenhof zugänglich.

Zudem haben Sie Zugang zu einem großzügigen Keller – mit ca. 110 m² Nutzfläche –, der insgesamt drei aufeinanderfolgende Kellerräume mit Tonnengewölbe umfasst und früher der Weinlagerung diente.

Eine Steintreppe führt Sie weiter ins Obergeschoss von ca. 120 m² Wohnfläche. Hier warten sechs Wohnräume im Hauptgebäude sowie zwei weitere Räume im Anbau auf Sie. Die Räume des Anbaus wurden u. a. als Trockenlaube genutzt und sind auch über einen separaten Treppenaufgang vom Innenhof aus zugänglich.

Das anschließende Dachgeschoss sowie der Spitzboden – mit ca. 80 m² Nutzfläche – sind nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum.

Vom historischen Stadthaus zum kreativ gestalteten Innenstadthanwesen

Dieses Altstadtthaus sticht nicht sofort ins Auge und so mancher wird schon unbedacht an ihm vorbeigegangen sein. Wenn Sie jedoch erst die Tordurchfahrt durchschritten haben, wartet im rückwärtigen Bereich die Besonderheit des Anwesens auf Sie. Dort stoßen Sie auf eine Trockenlaube, die ein ganz besonderes Wohnenerlebnis in Aussicht stellt. Hier kann einzigartiger Wohnraum entstehen, der in Teilen geschlossen oder als offener Freisitz ein unvergleichliches Wohngefühl garantiert.

Um dies zu erleben, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes. Hierbei sollte der ursprüngliche Grundriss respektiert werden und noch erhaltene historische Ausstattung weiter Platz in Ihrem Zuhause finden.

Unterschiedliche Nutzungen der ehemaligen Trockenlaube sind denkbar. Diese kann als offener, dreistöckiger Balkon genutzt werden, aber zukünftig auch als Lager, Speicher oder Scheune Verwendung finden. Selbst eine Nutzung zum Wohnen und Arbeiten ist nicht ausgeschlossen. Zudem kann auch der großzügige Keller in Ihr Nutzungskonzept einbezogen werden. Egal ob Sie private oder gewerbliche Pläne verfolgen, dieses Baudenkmal bietet vielfältige Möglichkeiten, Ihre Nutzungswünsche zu erfüllen.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in dem denkmalgeschützten Gebäude keinesfalls verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch denkmalgerechten energetische Maßnahmen steht nichts im Wege.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause wartet in der historischen Altstadt von Ochsenfurt, im südlichen Maindreieck, nahe Würzburg auf Sie. Rund 11.500 Einwohner leben in der attraktiven Kleinstadt am Main. Diese zeichnet sich durch ihre malerische Altstadt mit ihren eindrucksvollen Fachwerkbauten, ihre gute Infrastruktur und ihre reizvolle Lage im Fränkischen Weinland aus. Wer in einer der schönsten Weinbauregionen Deutschlands heimisch werden möchte, für den führt kein Weg an Ochsenfurt vorbei.

Was immer Sie zum täglichen Bedarf brauchen, ist in Ochsenfurt zu finden. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein ansprechendes Gastronomieangebot stehen Ihnen in der Stadt offen. Ihre Kinder können die städtischen Kindergärten und die Grund-, Mittel- oder Realschule besuchen. Weiterführende Schulen sind in Marktbreit, Kitzingen oder Würzburg zu finden. Durch zahlreiche ansässige Allgemein- und Fachärzte ist eine gute ärztliche Versorgung gewährleistet.

Dazu bietet Ihnen Ihre neue Heimatstadt ein umfangreiches Angebot an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Das Freibad auf der Maininsel garantiert Badespaß für die ganze Familie und zahlreiche weitere Sporteinrichtungen – Tennisplätze, Beachvolleyball-Feld, Fitnessstudios etc. – erwarten Ihren Besuch. Dazu lassen sich die ansprechende Gegend entlang des Mains und das umliegende Fränkische Weinland bestens zu Fuß, auf dem Fahrrad oder per Boot entdecken. Wer dazu in netter Gesellschaft kulturell, sportlich oder sozial aktiv werden möchte, den heißen die zahlreichen Vereine der Stadt herzlich willkommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Ochsenfurt – dank der Nähe zur A3 (Frankfurt - Nürnberg, Anschlussstelle Eibelstadt in ca. 12 km Entfernung) und A7 (Ulm - Kassel, Anschlussstelle Marktbreit in ca. 8 km Entfernung) – garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von Marktbreit (ca. 5 km), eine Viertelstunde von Kitzingen (ca. 17 km) und bereits in 20 Fahrminuten kommen Sie in Würzburg (ca. 20 km) an. Bad Windsheim (ca. 40 km) liegt etwa eine halbe Fahrstunde entfernt und die Städte Ansbach (ca. 59 km) oder Schweinfurt (ca. 54 km) erreichen Sie in ca. 50 Minuten. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 117 km) oder Frankfurt am Main (ca. 131 km) müssen Sie ca. 90 Minuten einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Ochsenfurt bestens angebunden. Vom Bahnhof der Stadt (Bahnstrecke: Würzburg - Ansbach) haben Sie eine stündliche Verbindung in die umliegenden Städte und gelangen in nur 20 Minuten nach Würzburg.

Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalschutzfördermitteln) 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.

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 (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).



© (G. Gronauer) Ehemaliger Winzerhof



© (G. Gronauer) Historischer Altstadtbau des 15. Jahrhunderts



© (G. Gronauer) Großzügige Tordurchfahrt



© (G. Gronauer) Ehemalige Trockenlaube des 16. Jhd.



© (G. Gronauer) Dreigeschossige Trockenlaube im rückwärtigen Bereich



© (G. Gronauer) Beeindruckender Gewölbekeller



© (G. Gronauer) Treppenaufgang ins OG



© (G. Gronauer) Historische Treppe ins OG



© (G. Gronauer) Neugestaltbarer Wohnraum im OG



© (G. Gronauer) Gemalte Szene aus dem Alten Testament



© (G. Gronauer) Ehemaliger Wohnraum mit Dielenboden



© (G. Gronauer) Sanierungsbedürftiger Wohnraum



© (G. Gronauer) Historischer Dachbereich



© (G. Gronauer) Großzügiges Dachgeschoss