



# Exposé

Bauernhof

91484 Sugenheim - Ullstadt

Kaufpreis: 125.000 €



© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:  
Erwin Baum  
Garant Immobilien Franken GmbH

Tel.: 0951 - 96 86 51 13  
Mobil: 0171 - 85 09 436  
E-Mail: [e.baum@garant-immo.de](mailto:e.baum@garant-immo.de)

## Zum Verlieben schön - dieser fränkische Bauernhof wird Ihr Herz im Sturm erobern!



© Eigentümer des Anwesens / BLfD



Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 510 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1846

### **Historischer Liebhaberbauernhof im Fränkischen Weinland**

Ein Bauernhof im Fränkischen Weinland! Ein traditioneller Dreiseithof im südlichen Steigerwald! Ein historisches Anwesen, das man einfach ins Herz schließen muss! Solch ein fränkisches Schätzchen finden Sie im Herzen von Ullstadt bei Sugenheim zwischen Nürnberg und Würzburg. Schon seit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ist die herrliche Hofanlage hier zu bewundern. Ihr reizendes Wohnstallhaus, ihre malerische Fachwerkscheune und ihre Fachwerk-Garage mit Holzlager werden Ihnen nicht mehr aus dem Kopf gehen. Sollte dieser Bauernhof nicht Ihnen gehören?

<b>Das Baudenkmal</b>	Bauernhof mit Wohnstallhaus, Scheune und Nebengebäude  Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig Zimmer: 9 Dachboden Holzfenster, Sprossenfenster, Einfachverglasung Fliesenboden, Estrich Garten Frei
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Fachwerkgebäude
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	4,76 % inkl. gesetzl. MwSt.

## **Traditioneller Dreiseithof des 19. Jahrhunderts**

Dieser denkmalgeschützte Dreiseithof begeistert auf den ersten Blick. Zur Rechten finden Sie das Wohnstallhaus, das laut Inschrift auf der Haustür im Jahr 1846 erbaut wurde. Auf das Wohnhaus mit anschließendem Stall folgt im Mittelteil eine Fachwerkscheune mit Satteldach aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Dieser schließt sich zur Linken eine schmale Fachwerk-Garage mit Holzlager an, die ebenfalls aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts stammt. Gemeinsam umschließen die Gebäude einen reizenden Innenhof, der durch einen Zaun zur Straße hin abgeschlossen ist.

## **Bezauberndes Bauernhaus mit angebautem Stall**

Das historische Wohnstallhaus aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde in Fachwerkbauweise errichtet und präsentiert sich als eingeschossiger Satteldachbau mit verputztem Fachwerkgiebel, farblich hervorgehobenen Fensterrahmen und Giebelgesimsen. Sein Dach wurde 1972 neu eingedeckt und seine Kamine in den 1950/60er Jahren erneuert. Der Stalltrakt erlebte 1961 eine Aufstockung. Sanierungsarbeiten sind derzeit in Gang.

Im Inneren des beeindruckenden Bauernhauses – mit verputztem Erd- und Fachwerkobergeschoss – warten ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Sie. Sobald Sie das Bauernhaus vom Innenhof aus betreten, treffen Sie zur Rechten des Flurs auf die ehemals gute Stube. Auf sie folgen die Küche und ein weiterer Wohnraum. Zur Linken schließt sich die Wasch- und Futterküche an, bevor es weiter in den Stall geht. Vom Flur bringt Sie eine Holzterrasse ins ausgebaute Dachgeschoss. Im Dachgeschoss stoßen Sie auf ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer.

Während die Innenwände im Erdgeschoss massiv gemauert sind, finden Sie im Dachgeschoss überwiegend Fachwerkwände in Ständerkonstruktion. Holzbalkendecken – Fehlböden mit Schilf als Putzträger auf der Unterseite – schließen die historischen Räume ab. Die Raumhöhen liegen der Bauzeit entsprechend bei ca. 2,15 m – 2,20 m und können im Erdgeschoss auf Wunsch vergrößert werden.

Der westlich angrenzende Stallbereich – mit ca. 10 m x 8 m – wurde nach dem 2. Weltkrieg zu Wohnraum ausgebaut. Der Stall ist verputzt und über eine separate Holztür vom Innenhof zugänglich. Das Stallgebäude verfügt über einen Betonboden, eine verputzte Decke und einfachverglaste Fenster.

### **Denkmalgeschützte Fachwerkscheune im Mittelteil**

Dem Wohnstallhaus schließt sich nach Westen eine beachtliche, ebenfalls denkmalgeschützte Scheune an. Der eingeschossige Fachwerkbau mit Satteldach ist in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden. Er hat eine Größe von ca. 12,00 m x 9 m und ist durch ein Holztor sowie eine einflügelige Holztür begehbar. Mit Holzbalkendecken ausgestattet sowie zur Hälfte mit Natur- und Betonböden versehen, dient die Scheune heute als Abstellort für kleine landwirtschaftliche Maschinen.

### **Denkmalgeschützter Fachwerkbau mit Schlepper-Garage und Holzlager**

Ebenfalls in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts entstand die sog. Schlepper-Garage mit Holzlager im südlichen Grundstücksbereich. Der schmale Fachwerkbau – teils verputzt, teils verbrettert – ist denkmalgeschützt und überzeugt durch seine Gestaltung zum Innenhof hin. Zur Straßenseite ist die Garage durch ein Holztor befahrbar. Der anschließende sowie der darüberliegende Gebäudeteil sind dem Holzlager vorbehalten.

## **Per Sanierung zum Wunschbauernhof**

Verwandeln Sie diesen historischen Dreiseithof in Ihr ganz persönliches Wunschzuhaus! In das Zuhause, in dem Sie und Ihre Familie sich wohlfühlen!

Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Die Sanierungsarbeiten im Wohnhaus haben bereits begonnen. Bei der Sanierung sollten Schäden an den Fachwerkwänden insb. im Sockelbereich sowie im Dachbereich behoben werden. Der historische Grundriss sollte respektiert und Rücksicht auf die wenige noch erhaltene Ausstattung genommen werden.

Zur Verbesserung der Wohnqualität kann an eine Vergrößerung der Raumhöhen im Erdgeschoss des Wohnstallhauses durch eine Vertiefung des Fußbodens gedacht werden. Im zu Wohnzwecken ausgebauten Stallbereich ist die Öffnung der Zwischendecke möglich, so dass die Raumhöhe bis zum Dachfirst reichen kann. Auch können zur weiteren Belichtung des Dachgeschosses – in Absprache mit den zuständigen Behörden – Dachgauben eingebaut werden.

Durch die Nähe zur „Ehe“ kann ggf. an Maßnahmen zum Hochwasserschutz gedacht werden.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Anwesen nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Ertüchtigung der Fenster etc.) können durchgeführt werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung der Hofanlage dienen, dürfen Sie auf Steuervergünstigungen und Fördermittel hoffen.

## Lagebeschreibung

Der herrliche Bauernhof wartet in Ullstadt, einem Ortsteil der Marktgemeinde Sugenheim, im südlichen Steigerwald auf Sie. Der ca. 400 Einwohner zählende Gemeindeteil liegt an der Großen Ehe im sog. Ehegrund. Weinbau und Landwirtschaft prägen das reizvoll gelegene Dorf zwischen Nürnberg und Würzburg. Wer Weinfranken täglich von seiner schönsten Seite erleben will, sollte Ullstadt zu seinem neuen Wohnort machen.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in nächster Umgebung Ihres neuen Wohnortes. In den Nachbarorten Sugenheim oder Langenfeld treffen Sie auf einen Supermarkt, einen Dorfladen, Bäckereien, Metzgereien, Gastronomiebetriebe, einen Getränkemarkt und eine Apotheke. Auch Allgemeinmediziner sind in beiden Orten angesiedelt. Ihre Kinder können die Kindergärten in beiden Orten oder die Grundschule in Sugenheim besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen im nahe gelegenen Scheinfeld, in Neustadt a. d. Aisch oder Bad Windsheim offen. Dort warten auch zahlreiche zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten auf Sie.

Ullstadt ist ein ansprechendes fränkisches Dorf, in dem man gerne Zuhause ist. Der kleine Ort begeistert durch seine Schlossanlage des Freiherrn von und zu Franckenstein. Dazu lädt die reizvolle Landschaft Weinfrankens zum Wandern oder Radfahren ein. Tagesausflüge nach Bad Windsheim mit seinem Freilandmuseum und seiner Therme bieten sich an. Wer zudem gerne in netter Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen zahlreiche Vereine in Sugenheim herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Ullstadt garantiert. Die Verkehrsanbindung zur B 8 (Neustadt a. d. Aisch - Würzburg) ist ca. 15 Autominuten entfernt. Nur 9 Minuten trennen Sie Markt Bibart (ca. 8 km) oder Scheinfeld (ca. 7 km) und in etwa einer Viertelstunde kommen Sie in Neustadt a. d. Aisch (ca. 12 km) oder Bad Windsheim (ca. 17 km) an. Von Rothenburg ob der Tauber (ca. 43 km) sind Sie etwa eine halbe Stunde, von Würzburg (ca. 51 km) ca. 45 Minuten entfernt. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 57 km) müssen Sie etwa 52 Minuten, für die Strecke nach Bamberg (ca. 65 km) nur eine Stunde einplanen.

Den nächstgelegenen Bahnhof finden Sie in Markt Bibart mit bester Anbindung nach Nürnberg und Würzburg.

## **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.

## **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.





© (EdA) Fränkischer Dreiseithof (Foto der 1990er Jahre)



© (EdA) Beeindruckender Fachwerk-Bauernhof



© (BLfD) Hofanlage mit Bauernhaus, Scheune und Garage mit Holzlager



© (EdA) Beeindruckendes Wohnstallhaus



© (BLfD) Attraktives Bauernhaus des 19. Jahrhunderts



© (BLfD) Fachwerk-Garage mit anschließendem Holzlager



© (EdA) Südostansicht der Hofanlage



© (EdA) Nordansicht des Bauernhofes nahe der Ehe