



# Exposé

Schloss

92256 Edelsfeld - Sinnleithen

Kaufpreis: 299.000 €

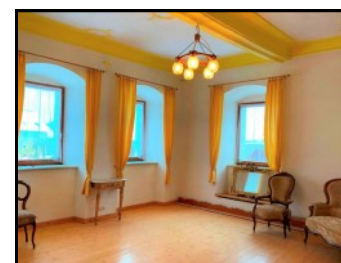


© M. Fotiadis

Ansprechpartner:  
Monika Fotiadis  
AHMANEE Immobilien

Mobil: +49 176 1414 8835  
E-Mail: [m.fotiadis@ahmanee.de](mailto:m.fotiadis@ahmanee.de)

## Schlossträume neu geträumt - Schloss Sinnleithen bringt Glanz in Ihr Leben!



© M. Fotiadis

Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 2.436 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 16. Jahrhundert

### **Oberpfälzer Landschloss mit stilvoller Eleganz und herrschaftlichem Charme**

Zuhause im eigenen Schloss! Herrschaftlich Wohnen in jahrhundertealten Schlossräumen! Die überwältigende Ausstrahlung eines denkmalgeschützten Herrenhauses fühlen, spüren und erleben! Solch ein Erlebnis hält das ehemalige Schloss in Sinnleithen bei Edelsfeld, nahe Sulzbach-Rosenberg, für Sie parat. Wohl im 16. Jahrhundert errichtet, beeindruckt der dreigeschossige Steildachbau bis heute durch seine beachtliche Größe und seine einprägsame Erscheinung. Schnörkellose Eleganz und historischer Charme zeichnen das herausragende Baudenkmal aus, das Sie bereits bei der ersten Besichtigung in seinen Bann ziehen wird.

**Das Baudenkmal**

Ehemaliges Schloss

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Etagen: 3

Zahl der Zimmer: 6

Stuckdecken

Bad mit Wanne, Dusche und Fenster

Holzdielen, Fliesenboden

Holzfenster teilweise in den 1990er Jahren erneuert

Erneuerung der Elektro 2010

Dachboden

Großer gepflasterter Hof

Zwei nicht denkmalgeschützte Nebengebäude

Garage, Freiplatz

Garten

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Holz

Ofenheizung, wasserführender Holzofen, Kachelofen

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

3,57 % vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

## **Kleine Schlossgeschichte**

Tauchen Sie ein in die Geschichte Ihres zukünftigen Zuhauses! Im Jahr 1396 erhielt Friedrich Steinlinger zu Steinling von Kurfürst Ruprecht II das Dorf Sinnleithen als Lehen. Laut archäologischer Befunde dürfte er zu dieser Zeit eine mittelalterliche Burg in dem kleinen Ort errichtet haben.

Das mächtige dreigeschossige Hofmarkschloss, das heute an dieser Stelle anzutreffen ist, ist wohl im 16. Jahrhundert entstanden. Bis ins Jahr 1680 blieb die Hofmark in Besitz der Steinlinger. Im Jahr 1711 ging sie an den Freiherrn von Weichs, bevor sie 1713 an die Familie von Mayr fiel.

Im Jahr 1722 erlebte das Schloss einen Umbau, wie noch heute über dem rechten Fenster des 1. Obergeschosses zu lesen ist. Nur fünf Jahre später heißt es in einer Hofmarkbeschreibung: „Und ist das Schloß mit einer Mauer umfangen, dann mit einem Graben ringsherum versehen.“

Bis ins frühe 20. Jahrhundert hat Schloss Sinnleithen mehrfach die Eigentümer gewechselt. Auch weitere Renovierungsarbeiten sind – wie über einem Fenster im 2. Obergeschoss vermerkt – aus dem Jahr 1873 bekannt.

Im Jahr 1908 wird der Gastwirt Johann Winter als Schlossherr erwähnt, der in seiner Zeit das Schloss als Gasthaus nutzte. Bis heute befindet sich das Schloss in Besitz seiner Nachfahren.

## **Herausragender Herrnsitz des wohl 16. Jahrhunderts**

Das ehemalige Schloss in Sinnleithen präsentiert sich als mächtiger, dreigeschossiger Massivbau mit hohem Steildach. Wohl im 16. Jahrhundert dürfte der turmartig anmutende Bau entstanden sein und durch Umbauten im 18. und 19. Jahrhundert seine heutige Form erlangt haben.

Derzeit lassen die Fassaden des Schlosses nach den Überformungen des 20. Jahrhunderts – Außenputz und Teile der Fenster – die ehemals außerordentlich stattliche Erscheinung des herrschaftlichen Ansitzes - vergleichbar mit dem Oberen Schloss in Lintach oder dem Oberen Schloss in Schmidmühlen, beide im Landkreis – momentan nur erahnen. Im Inneren aber zeigen beeindruckende Schlossräume noch den Glanz früherer Tage. Dies wird auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche – verteilt auf 6 Zimmer über 3 Etagen – insbesondere in den Obergeschossen deutlich.

Sobald Sie das Schloss von seiner Traufseite betreten, wird die Vergangenheit lebendig. Vom historischen Eingangsportal gelangen Sie über einen breiten Flur zur Linken in eine Wohnstube mit Rundbogenfenstern, der sich geradeaus die Küche mit Essbereich anschließt. Zur Rechten folgen ein modernes Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Ursprünglich befanden sich im Erdgeschoss wohl gewölbte Wirtschaftsräume.

Eine beeindruckende Brettbalustertreppe der Barockzeit führt Sie weiter ins 1. Obergeschoss, in welchem sich die stattlichsten Repräsentationsräume befanden. Dort bringt Sie der breite Flur zur Rechten in einen Saal mit Stuckdecke, dem sich ein kleineres Zimmer anschließt. Geradeaus folgt I-förmig ein weiterer Raum.

Im 2. Obergeschoss treffen Sie zur Rechten auf einen weiteren mit Stuckdecke versehenen Saal, der den historischen Charme seiner Zeit widerspiegelt. Hier ist noch eine beeindruckende barocke Zweifeldertür mit geohrter Zargenblende und Verdachung sowie ein barockes Kreuzstockfenster erhalten. Dem schließen sich zwei kleinere Räume an.

Wohin Sie auch schauen, die Geschichte des herrschaftlichen Gebäudes ist dank seiner historischen Ausstattung – insbesondere in den oberen Geschossen – präsent. Seien es die wunderbaren barocken Stuckdecken in zahlreichen Räumen, die wohl bauzeitlichen Bohlen-Balkendecken, die historischen, teilweise noch aus dem Barock stammenden Türen und einige noch erhaltene barocke oder aus dem 19. Jahrhundert stammende Fenster oder die Dielenböden, sie erinnern an den Glanz vergangener Tage.



## **Beachtliches Schlossgrundstück mit Nebengebäuden**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 2.436 m<sup>2</sup> großen Grundstück in reizvoller Ortskernlage.

Auf dem herrlichen Grundstück mit großem gepflastertem Hof befinden sich zwei nicht denkmalgeschützte Nebengebäude, wovon eines direkt an das Schloss angrenzt. Diese dienten vormals als traditionelle Wirtschaftsgebäude mit Stallungen und Scheunenteil. Heute bieten sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten u. a. zur Tierhaltung, als Werkstatt oder als Unterstellmöglichkeit für Autos und Maschinen.

Auch eine zusätzliche, denkmalgerechte Bebauung des Grundstücks ist ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – nicht auszuschließen.

## **Per Sanierung zum Oberpfälzer Schlossjuwel**

Schenken Sie Schloss Sinnleithen ein neues Leben! Das beeindruckende Baudenkmal bedarf einer liebevollen Sanierung, um wieder zu alter Pracht zurückzufinden. Die herrlichen Räume mit eindrucksvoller Ausstattung versprechen nach gekonnter Instandsetzung eine einzigartige Atmosphäre, wie nur historische Gebäude sie ausstrahlen können.

Ziel der zukünftigen Instandsetzung ist ein möglichst umfangreicher Erhalt der aus vergangener Zeit vorhandenen Substanz. Der historische Grundriss sowie die mit der Nutzung als Schloss in Zusammenhang stehenden Teile – wie etwa Putz- und Farbschichten im Inneren, Stuckdecken, Gewölbe, historische Bodenbeläge, Treppen und Türbestand – sollen erhalten bleiben. Um den Zustand des Gebäudes genau zu erfassen, wird eine denkmalgerechte Voruntersuchung durch einen erfahrenen Planer empfohlen.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Zuhause auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an eine denkmalgerechte energetische Sanierung (Dämmung der obersten Geschossdecken etc.) ist zu denken. Die Fenster wurden teilweise bereits in den 1990er Jahren ausgetauscht und die Elektrik im Jahr 2010 erneuert. Der Einbau einer Heizung steht jedoch noch aus.

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

## Lagebeschreibung

Ihr herrschaftliches Zuhause wartet in dem kleinen Ort Sinnleithen bei Edelsfeld, nahe Sulzbach-Rosenberg, auf Sie. An die 50 Einwohner genießen die ländliche Idylle Ihres neuen Heimatortes im Amberg-Sulzbacher Land. Neben der landschaftlichen Schönheit des Bayerischen Jura lockt die Nähe zu den Oberpfälzer Zentren und zur Metropolregion Nürnberg. Wer das Landleben schätzt, ohne auf die Vorzüge der nahegelegenen Städte verzichten zu wollen, ist in Sinnleithen genau richtig.

Was immer Sie für den täglichen Bedarf brauchen, finden Sie in der Heimatgemeinde Edelsfeld. Dort treffen Sie auf ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei und eine Metzgerei. Auch zwei Allgemeinmediziner und ein Zahnarzt sind hier ansässig. Ihre Kinder können die örtliche KITA oder die Grundschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Sulzbach-Rosenberg oder Amberg offen. Dort lassen sich auch zusätzliche Einkäufe bestens erledigen.

Ein hoher Freizeitfaktor ist im Amberg-Sulzbacher Land garantiert. Auf reizvoll gelegenen Wander- und Radwegen – wie dem Fünf-Flüsse-Radweg, dem Sechs-Bäche-Weg oder der Bayerischen Eisenstraße – lässt sich die herrliche Natur- und Kulturlandschaft erkunden. Weitere attraktive Freizeitangebote warten in den nahegelegenen Städten Amberg und Sulzbach-Rosenberg auf Sie.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist – dank der Nähe zur B85 – an Ihrem neuen Wohnort sicher. Rund 4 Minuten trennen Sie von Edelsfeld (ca. 2,9 km) und in nur einer Viertelstunde kommen Sie in Sulzbach-Rosenberg (ca. 9 km) an. Auch die Stadt Amberg (ca. 22 km) liegt nur 20 Minuten entfernt. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 72 km) oder Regensburg (ca. 68 km) müssen Sie knapp eine Stunde einplanen.

## **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, auch für die Voruntersuchung, bei entsprechender Abstimmung mit dem Landesamt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

Darüber hinaus können Mittel im Rahmen der Dorferneuerung in Anspruch genommen werden und – bei gegebenen Voraussetzungen – Zuschussanträge bei der Bayerischen Landesstiftung (für den das Ortsbild prägenden Teil) oder beim Bezirk Oberpfalz gestellt werden.

## **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.





© (M. Fotiadis) Schloss Sinnleithen in der Oberpfalz



© (M. Fotiadis) Mächtiger Schlossbau mit Nebengebäuden



© (M. Fotiadis) Stattliches Wirtschaftsgebäude mit Stallungen und Scheune



© (M. Fotiadis) Wohnstube mit Kachelofen



© (M. Fotiadis) Küche mit Essbereich



© (M. Fotiadis) Modernes Badezimmer





© (M. Fotiadis) Herrschaftlicher Wohnraum im 1. OG



© (M. Fotiadis) Zimmer mit barocker Stuckdecke



© (M. Fotiadis) Beeindruckender Saal mit Stuckdecke der Barockzeit



© (M. Fotiadis) Hoher Wohnraum mit historischem Fenster



© (M. Fotiadis) Flurbereich mit Brettbalustertreppe



© (M. Fotiadis) Beachtlicher Schlossraum mit barocker Tür und Stuckdecke