



# Exposé

Bauernhof

97842 Karbach

An der Leite 3



© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:  
Anneliese und Dieter Ohms  
(Eigentümer des Anwesens)

Telefon: 09391 - 91 88 65  
E-Mail: [dieter.ohms@web.de](mailto:dieter.ohms@web.de)





## Bildschöner Bauernhof - hier werden Bauernhofträume wahr!



© EdA

Kaufpreis: 480.000 €

Baujahr: ca. 1620

Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 470 m<sup>2</sup>

Etagen: 2

Zimmer: 7

### **Traumhaft schöner Bauernhof**

Bei dem Baudenkmal handelt es sich um einen traumhaft schönen Bauernhof im Ortskern von Karbach gleich bei Marktheidenfeld. In dieser denkmalgeschützten Vierseitenanlage mit malerischem Fachwerkbauernhaus, ehemaligem Stallgebäude, großzügiger Scheune, reizendem Gesindehaus und überdachtem Hoftor können Sie das Landleben von seiner schönsten Seite erleben.



## **Das Baudenkmal**

Bauernhof: Bauernhaus; überdachtes Hoftor;  
sog. Gesindehaus; Nebengebäude des späten  
19. Jahrhunderts

Zustand: Altbau, entkernt, gehoben, gepflegt, renoviert,  
sanieret

Voll unterkellert,

Dach ausgebaut, Dachboden

Garten

Bad mit Dusche, Gäste-WC

Offene Küche, Speisekammer

Böden: Fliesenboden, Holzdielen

Holzfenster, Sprossenfenster

Weitere Räume: Abstellraum,

## **Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Energieträger: Elektro, Holz

Kachelofen

## **Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

## **Käuferprovision**

provisionsfrei



## Bemerkenswert schönes Landhaus

Das malerische Bauernhaus wurde um 1620 erbaut, bis 1970 landwirtschaftlich genutzt und von 1988 - 1990 liebevoll von seinen Eigentümern saniert. Sein Schmuckfachwerk vom Obergeschoss bis zum Dachgiebel, seine bleigefassten Sprossenfenster und seine hellgrauen Fensterläden erzeugen ein stimmiges und harmonisches Gesamtbild.

Ihr neues Zuhause überzeugt mit einnehmendem Charme, historischem Ambiente und modernem Wohnkomfort. Nach denkmalgerechter, zweijähriger Sanierung, Renovierung und Modernisierung (Elektro, Wasser und Sanitär) bietet das Bauernhaus mit historischem Gewölbekeller eine Wohnfläche von 160 m<sup>2</sup>, verteilt auf 7 Räume in Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss – errichtet aus Felssteinmauerwerk und Fachwerk – finden Sie eine einladende Eingangsdiele, eine offene Einbauküche, eine Speisekammer, ein behagliches Ess- und Wohnzimmer, ein Bad mit bodengleicher Glasdusche und WC, ein Gäste-WC sowie eine stilgetreue Eichentreppe, die zu den oberen Geschossen führt. Diele, Küche, Bad und WC sind gefliest, der übrige Wohnbereich ist mit einem Riemenfußboden in Eichenholzrahmen ausgestattet. Die Raumhöhe der Zimmer beträgt 2,25 m. Für Wärme und Behaglichkeit im Ess- und Wohnbereich sorgt ein großer Kachelofen, der zugleich weitere Räume im Obergeschoss beheizt.

Im Wohn- und Essbereich ist zudem ein besonderes Highlight zu bestaunen. Hier bestimmen Barockstuckdecken – in Stuckrahmen gefasst und mit christlichen Darstellungen geschmückt – den Charakter der historischen Räumlichkeiten. Wie der Deckenstuck im Obergeschoss dürften auch sie aus der Zeit stammen, als das Anwesen im Besitz des Klosters Neustadt war.

Im Ober- und Dachgeschoss setzt sich das historische Wohnerlebnis fort. Im Obergeschoss treffen Sie auf eine sehr geräumige Diele und 5 Zimmer. Zwei der Zimmer sind sog. „gefangene Zimmer“, d. h. sie sind jeweils nur über ein anderes Zimmer zugänglich. Das Kinderzimmer wird aktuell mit einem Elektrospeicherofen, die „gefangenen“ Zimmer über die Vorzimmer beheizt. Egal in welchem Zimmer Sie sich befinden, eine einzigartige bauliche Ausstattung zieht alle Blicke auf sich und verleiht den Räumen ihre ganz spezielle Atmosphäre. In 2 der historischen Räume sind original Lärchenholz-Riemenböden zu finden und in 3 Räumen hat sich der für das Haus charakteristische Deckenstuck erhalten.

Zum Abschluss erwartet Sie im ausgebauten Dachgeschoss eine überaus ansprechende Galerie mit 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In diesem heimeligen Wohnbereich mit herrlichem Sichtfachwerk sorgt ein mit Kacheln verkleideter Kaminofen für wohlig warme Wohlfühlmomente.





## **Atemberaubende Hofanlage**

Eine überaus attraktive, abgeschlossene Hofstelle öffnet sein überdachtes Hoftor für Sie! Neben dem faszinierenden Fachwerkbauernhaus gehören mehrere ebenfalls denkmalgeschützte Nebengebäude zu Ihrem zukünftigen Anwesen.

Der ehemalige Stall aus dem späten 19. Jahrhundert, der derzeit als Abstellraum genutzt wird, birgt vielfältige Ausbau- und Nutzungsalternativen.

Gleiches gilt für die beachtliche Fachwerkscheune gegenüber dem Bauernhaus.

Ein reizendes Gesindehaus rundet die historische Hofanlage ab. Der traufständige Fachwerkbau mit Satteldach kann sich auf Wunsch in separaten Wohnraum verwandeln. Hier ist Platz für ein Büro oder eine zusätzliche kleine Wohnung.

Dazu weckt der südländisch anmutende Innenhof Urlaubsgefühle. Der geschlossene Innenhof ist sorgfältig mit Ziegeln gepflastert und gärtnerisch liebevoll und gepflegt gestaltet. Aktuell können Sie malerische Blumenbeete, Obstbäume und weitere Bepflanzungen mit kleinen Gemüse- und Kräuterpflanzen bestaunen. Ein eigener Hofbrunnen spendet das Wasser für die Hofanlage.



## Lagebeschreibung

Ihr „kleines Paradies“ liegt im Ortskern von Karbach, am Rande des Spessart und in nächster Nähe zu Marktheidenfeld und Würzburg. Die besonders bei jungen Familien beliebte Marktgemeinde bietet seinen ca. 1.400 Einwohnern die Möglichkeit, alle Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig vor Ort zu erledigen. Bäckerei, Metzgerei, Bio-Hofverkauf, Bank und Gasthäuser sind direkt an Ihrem neuen Wohnort anzutreffen. Zudem besteht eine regelmäßige Busverbindung nach Marktheidenfeld.

Das Vereinsleben in Karbach ist vielfältig. Sport- und Musikvereine sind sehr aktiv. Der Radsportclub ist überregional bekannt. Karbach bietet Kinderkrippe, Kindergarten und Grundschule. Eine Schulbushaltestelle in das benachbarte Marktheidenfeld befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Alle Arten von weiterführenden Schulen, sowie Ärzte und Krankenhaus, Supermärkte, Theater, Schwimmbad, Ruderverein & Golfplatz sind im ca. 4 km entfernten Marktheidenfeld zu finden.

Die Stadt Würzburg mit Universität, Residenz und weitreichendem kulturellen Angebot wie Theater etc. ist nur eine halbe Fahrstunde / ca. 30 km von Karbach entfernt. In 8 km Entfernung kommen Sie zum Autobahnanschluss der A3 (Frankfurt – Würzburg). Es trennen Sie nur ca. 40 Minuten / 51 km von Aschaffenburg und in etwa einer Fahrstunde kommen Sie bequem in Frankfurt a. Main (ca. 75 km) an.



## **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) Überwältigende Hofanlage



© (BLfD) Bildschönes Bauernhaus



© (EdA) Atemberaubender Fachwerkhof



© (BLfD) Historische Fassade



© (EdA) Gesindehaus mit Scheune





© (EdA) Ansprechender Innenhof



© (EdA) Liebevoll gestalteter Innenhof



© (EdA) Sonniger Sitz vor dem ehem. Stall



© (EdA) Stilvoller Eingang

© (EdA) Gesindehaus mit Brunnen





© (EdA) Offene Küche



© (EdA) Einladender Eingangsbereich



© (EdA) Blick in den Essbereich



© (EdA) Behagliches Wohnzimmer



© (EdA) Reizvolle Stuckdecke





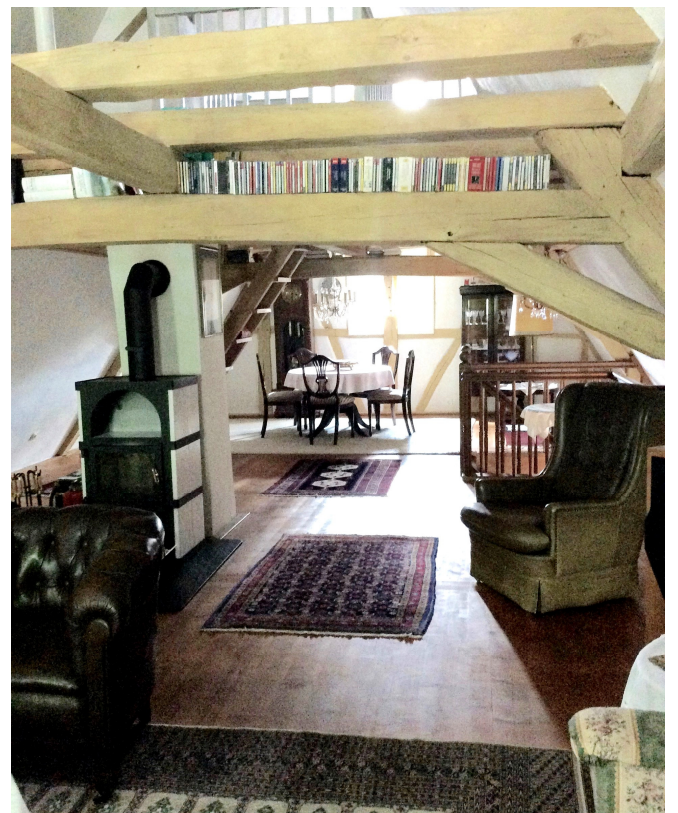
© (EdA) Gemütliches Wohnzimmer



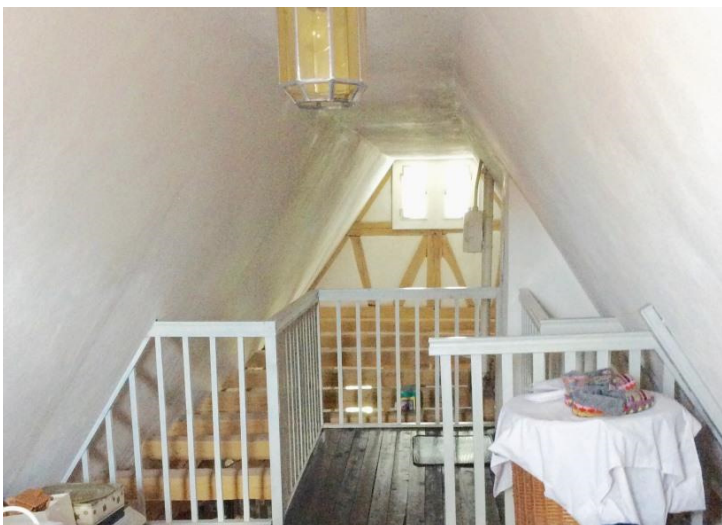
© (EdA) Zugang zur Galerie im Dachgeschoss



© (EdA) Kleines Schlafzimmer



© (EdA) Galerie im Dachgeschoss



© (EdA) Zwischenebene über der Galerie