



## 91471 Illesheim

# HEGERICH: Denkmalgeschütztes Schloss mit großem Potential in Illesheim



**899.000 €**

Kaufpreis

**10064 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Timo Link

Tel.: +49 911 131 605-0

tl@hegerich-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	10.064 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	1,27 Tausend

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1792
Gebäudeart	Nichtwohngebä

### Zustand

Baujahr	1792
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	899.000 €
Kaufpreis / qm	707,87 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4,76

### Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
als Ferienimmobilie nutzbar	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung



### unterkellert

unterkellert

ja

### Beschreibung zur Ausstattung

Highlights:

- Viel Platz für Ihre Ideen
- großes Grundstück
- vorliegende Baugenehmigung
- Steuervorteil durch Denkmalschutz



## Beschreibung

Das historische Schloss Illesheim befindet sich in der Schloßstraße 8 in 91471 Illesheim im Landkreis Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim in Mittelfranken. Die Anlage liegt auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von rund 10.064 m<sup>2</sup> und ist von einem parkähnlich gestalteten Umfeld mit historischen Elementen geprägt. Das Anwesen bildet aufgrund seiner Größe und architektonischen Erscheinung einen markanten Bestandteil des Ortsbildes und bietet gleichzeitig ein hohes Entwicklungspotenzial für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Das Schloss selbst geht in seinen Ursprüngen auf das Jahr 1732 zurück und wurde im Laufe des 19. Jahrhunderts mehrfach umgebaut und erweitert. Es handelt sich um eine ehemals dreiflügelige Schlossanlage mit einem zweigeschossigen Mansarddachbau und charakteristischen architektonischen Elementen wie Mittelrisaliten, Schweifgiebeln sowie historischen Fassadengliederungen. Neben dem Hauptgebäude existiert ein Seitenflügel, während ein weiterer Flügel im Laufe der Zeit nicht erhalten geblieben ist. Die Anlage steht als Baudenkmal unter Denkmalschutz und ist in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Außenwände bestehen überwiegend aus Ziegelmauerwerk, während die Geschossdecken als klassische Balkendecken ausgeführt sind. Das Dach ist als Krüppelwalmdach mit Dachgauben ausgeführt und mit Ziegeln gedeckt. Im Inneren finden sich teilweise historische Elemente wie Holz- und Dielböden, Marmor- und Fliesenbeläge sowie teilweise erhaltene Stuckelemente und historische Türen. Die Ausstattung ist jedoch insgesamt heterogen und spiegelt verschiedene Bau- und Modernisierungsphasen wider. Im Seitenflügel befinden sich derzeit mehrere Wohneinheiten beziehungsweise Apartments, während das Hauptgebäude große Flächen bietet, die sich insbesondere für gewerbliche oder repräsentative Nutzungen eignen. Ein Teil der Räume wurde in der Vergangenheit unter anderem gastronomisch genutzt. Insgesamt weist die Immobilie derzeit einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Laut vorliegenden Planungen und Kostenschätzungen werden für die umfassende Wiederherstellung und Sanierung des Gebäudes Investitionen von rund 1,05 Mio. Euro veranschlagt.

Für das Objekt wurden bereits konkrete Entwicklungsüberlegungen angestellt. Die Planung sieht eine Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung vor. Nach der Flächenberechnung entstehen im sanierten Zustand rund 1.545 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, die beispielsweise für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen geeignet sind. Zusätzlich sind auf dem Grundstück 16 Stellplätze vorgesehen. Im Rahmen eines Projektkonzeptes wurde zudem die Entwicklung einer modernen Wohnresidenz mit betreuten Apartments untersucht. Dieses Konzept sieht unter anderem den Ausbau der bestehenden Gebäudestruktur sowie ergänzende bauliche Maßnahmen vor. Ziel ist die Schaffung eines hochwertigen Wohnumfelds mit barrierefreien Apartments und modernen Serviceangeboten, das insbesondere auf Senioren oder betreuungsbedürftige Bewohner zugeschnitten ist. Insgesamt könnten dabei mehrere Apartments entstehen, die den historischen Charakter der Anlage mit zeitgemäßen Wohnstandards verbinden.

Hinweis: Die angegebene Nutzfläche bezieht sich auf die Fläche nach dem Umbau gem. Planung.

## Lage

Die Lage des Schlosses bietet hierfür gute Voraussetzungen. Illesheim liegt in einer ruhigen, ländlich geprägten Umgebung, verfügt jedoch über eine gute regionale Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B470 befindet sich nur etwa 700 Meter entfernt, während die B13 in rund 2,5 Kilometern Entfernung verläuft.

Über die Anschlussstelle Bad Windsheim besteht zudem eine Verbindung zur Autobahn A7. Die Städte Bad Windsheim, Rothenburg ob der Tauber, Ansbach und Neustadt an der Aisch sind in



kurzer Zeit erreichbar. Auch die größeren Städte Nürnberg und Würzburg liegen jeweils etwa 60 Kilometer entfernt und erweitern das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Standorts. Besonders hervorzuheben ist außerdem die Nähe zur US Army Garrison Illesheim / Katterbach, wodurch der Standort zusätzlich von internationaler Nachfrage profitieren kann. In der Region leben zahlreiche amerikanische Militärangehörige und deren Familien, was insbesondere im Bereich Wohnen, temporäre Unterkünfte oder betreutes Wohnen ein interessantes Nachfragepotenzial darstellen kann. Zusammenfassend stellt Schloss Illesheim eine außergewöhnliche historische Immobilie mit großem Grundstück und vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten dar. Die Kombination aus denkmalgeschützter Architektur, bereits begonnenen Sanierungsmaßnahmen, vorhandenen Planungskonzepten und der strategisch günstigen Lage eröffnet Investoren und Projektentwicklern unterschiedliche Nutzungsperspektiven – etwa als Wohnresidenz, medizinisches Zentrum, Boardinghouse oder als gemischtes Wohn- und Gewerbeobjekt.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite. Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

### SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)











































