

# Exposé

## Pension in Ebrach

### Historische Klostergaststätte 1750 erbaut im Barockstil



Objekt-Nr. OM-323052

**Pension**

Verkauf: **auf Anfrage**

Marktplatz 6  
96157 Ebrach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1750	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	1.197,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	1.700,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Neben-/Lagerfläche	522,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,00	Gastronomiefläche	1.188,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Garagen	1
Zustand	renovierungsbedürftig	Parkflächen	5
Badezimmer	3		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ehemalige Klosterklosterstätte mit derzeit 16 Fremdenzimmern. Erbaut 1750 in Barockarchitektur, mit imposanter Toreinfahrt, eingefasst mit Halbreliiefsäulen und ionischen Säulenkapiteln. 1 Meter dicke Außenmauern.

Aufteilung: 1.188,40 Wohnfläche zuzügl. Ausbaureserve von ca. 686 qm im Dachstuhl, 300 qm Kreuzgewölbekeller, 522,08 qm Nutzfläche in 2 Nebengebäuden über 4 Etagen, Innenhof, Sonnenterasse mit ca. 40 Sitzplätzen, zuzügl. 30 qm an die Raiffeisenbank vermietete Teilfläche, Heizraum und Brennerei. Mit dem Grundstück verbunden ist ein Brau- und Brennrecht. Eigene Parkmöglichkeiten vor dem Haus sowie Garage in den Nebengebäuden, weitere kostenlose Parkmöglichkeiten für Touristenbusse und Privatgäste direkt vor dem Anwesen auf dem Marktplatz. Keine Ablöseverpflichtung. Das 1.197,00 qm große Grundstück bildet durch die Anordnung von Hauptgebäude, Saalanbau und hinteren Nebengebäude einen idyllisch burghofartig umfriedeten Innenhof.

Ausstattung: 16 Gästezimmer, weitere Gästezimmer oder Wohnungen können in den 686 qm ausbaufähiger Dachstuhlfläche über 2 Stockwerke ausgebaut werden, 1 Vortrags-/Konferenzsaal mit 230 qm, 1 großer Speisesaal, 3 weitere Speiseräume, 2 Küchen, 1 Vorküche, Büro, Innentoiletten, Außentoiletten, 3 Bäder, 2 getrennte Treppenaufgänge, 4 verschiedene Eingänge. Denkmalschutz (Ensembleschutz) des Gebäudes samt einiger historischer Ausstattungsmerkmalen wie z.B. historische Sandstein-Türrahmen, historisches Sandsteingeländer, 200 Jahre alter Eichenparkett im großen Speisesaal und Büro, historische Wandvertäfelung im 2. Speiseraum, einige Türblätter aus der Erbauungszeit, einige Original-Stuckdecken. Tordurchfahrt und Innenhof wurden leider vor ca. 50 Jahren mit einem Teerbelag versehen, darunter befindet sich aber noch Klopffsteinpflaster. Auf dem Grundstück liegt noch ein Brau- und Brennrecht, welches immer noch gültig ist.

## Ausstattung

Zustand des Gebäudes:

Die Außenwände bestehen aus 1 Meter dicken Sandsteinquadern.

Die Fassade sowie das Dach des Hauptgebäudes wurden vor ca. 20 Jahren restauriert und renoviert. Die Dachstühle der beiden Nebengebäuden wurden vor 8 Jahren komplett erneuert. Für eine umfassende Begutachtung der Gebäudesubstanz wurden Wand- und Bodenöffnungen geschlagen um den Zustand von Baken, Tragwerk, Gemäuer zu untersuchen. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich das Gebäude in einem soliden Zustand befindet, keine Feuchtigkeit, kein Hausschwamm und dgl. Die Öffnungen wurden absichtlich nicht wieder verschlossen um Interessenten selbst Einblick in die Substanz zu gewähren.

Lediglich die Traglattung der Ziegeleindeckung sollte an manchen Stellen ertüchtigt werden, Fenster, Heizung Wasser und Stromleitungen erneuert, sowie die Innenräume des Hauptgebäudes modernisiert werden. Sie haben den letzten Renovierungsstand der 70-iger Jahre. Es bietet dem neuen Eigentümer aber auch die Möglichkeit, eigene Gestaltungsideen zu verwirklichen und das Gebäude gleich an die künftigen Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz anzupassen.

Förderungsmöglichkeiten:

Neben den Fördermitteln für Wärmedämmung, neue Fenster und alternative Heiztechnik sowie die Sonderabschreibungen für Denkmalgebäude gibt es zusätzlich in Ebrach eine weitere finanzielle Unterstützung durch das derzeit noch laufende Dorferneuerungsprojekt der bayrischen Landesregierung und der bayrischen Denkmalförderung. Das Sanierungsgebiet umfasst den gesamten Innenbereich und somit auch das betreffende Objekt. Konkret bedeutet dies, dass für Renovierungsarbeiten am Gebäude oder der Innenhofgestaltung im Rahmen dieser Dorferneuerungsmaßnahmen bis zu 30 % der aufgewendeten Kosten als Fördermitteln aus den Fördertöpfen der Dorferneuerung erstattet werden können.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Das Anwesen eignet sich als Hotel, Hotel garni, Seminarhaus oder Gaststätte mit Fremdenzimmern, Seniorenresidenz oder Kombination aus mehreren Sparten, da eine Aufteilung durch die verschiedenen Eingänge und getrennte Treppenaufgänge möglich wäre., sowie als großzügiges Wohnen für eine Familie oder als Galerie, Atelier, Kultureinrichtung, etc. Die Gemeinde ist sehr an einer gastronomischen oder kulturellen oder künstlerischen Nutzung interessiert, weil derzeit ein Unterangebot für Touristen herrscht. An Freizeitaktivitäten gibt es derzeit für die Bewohner wie auch Feriengäste von Ebrach: Konzerte, Museum, Ausstellungen, Naturschwimmbad, Wanderwege, Radwanderwege, Campingplätze, Loipen, der Baumwipfelpfad und das 2019 gegründete Netzwerk Cisterscapes -Cistercian landscapes connecting Europe. Cisterscapes verbindet 17 Klosterlandschaften in Deutschland, Österreich, Tschechien, Polen und Slowenien miteinander und macht damit das grenzübergreifende kulturelle Erbe zisterziensisch geprägter Landschaften sichtbar.

Der Zisterzienserorden, der von den Benediktinern abstammt, leistete wichtige Beiträge zur Kultur und Technologie im mittelalterlichen Europa und finanzierte Abteien in vielen europäischen Ländern nach dem Prinzip der wirtschaftlichen Selbstversorgung. Durch diese Abteien etablierte sich eine grenzüberschreitende Kultur durch Austausch von Wissen und Praktiken und gemeinsamer Identität und Erzählung. Das Netzwerk der Zisterzienser hat daher einen historischen paneuropäischen Charakter, es hat zur europäischen Geschichte und Integration beigetragen und erhielt auch deswegen von der EU-Kommission das Kulturerbe-Siegel 2023.

Derzeit gehören 17 Partner aus fünf europäischen Ländern, darunter eine Reihe aktiver Konvente, dem Netzwerk an, das vom Landkreis Bamberg als Teil der Klosterlandschaft Ebrach koordiniert wird. Ein transeuropäischer „Weg der Zisterzienser“ wird als Fernwanderweg die Stätten verbinden vergleichbar dem Jakobs-Pilgerweg. Weil Ebrach dabei die zentrale Rolle spielen wird, wäre dies für eine touristische oder kulturelle Nutzung äußerst interessant.

## Lage

Lagebeschreibung: Inmitten des Naturparks Steigerwald im staatlich anerkannten Erholungsort Ebrach. 12 km bis zur BAB A3 Richtung Würzburg. Ebrach ist für seine Konzerte, seine prunkvolle Zisterzienseranlage mit historischem Marktplatz, Barockgarten, Abteigärten, Orangerie und der bedeutendsten Kirche der Frühgotik Deutschlands über die Landesgrenzen hinaus bekannt. Fremdenverkehrs-Saison ganzjährig. Die ehemalige Kloster-gaststätte liegt direkt am Marktplatz mit Blick auf die ehemalige Bischofsresidenz und schräg gegenüber auf die Barockkirche. Sie ist umgeben von Nachbargebäuden in derselben Barockarchitektur, die in einem Karree um den Marktplatz angesiedelt sind, so dass der gesamte Innenstadtbereich aus derselben Zeitepoche stammt und man sich in dieser Umgebung ins 18. Jahrhundert zurückversetzt fühlt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Marktplatz



Blick vom Park



Blick von Brücke

# Exposé - Galerie



Tordurchfahrt zum Marktpl.



Obstschalenrelief

# Exposé - Galerie



Portal mit Säulen



Säulencapitelen

# Exposé - Galerie



Toreinfahrt



Touristen vor dem Haus

# Exposé - Galerie



Terrassenzugang

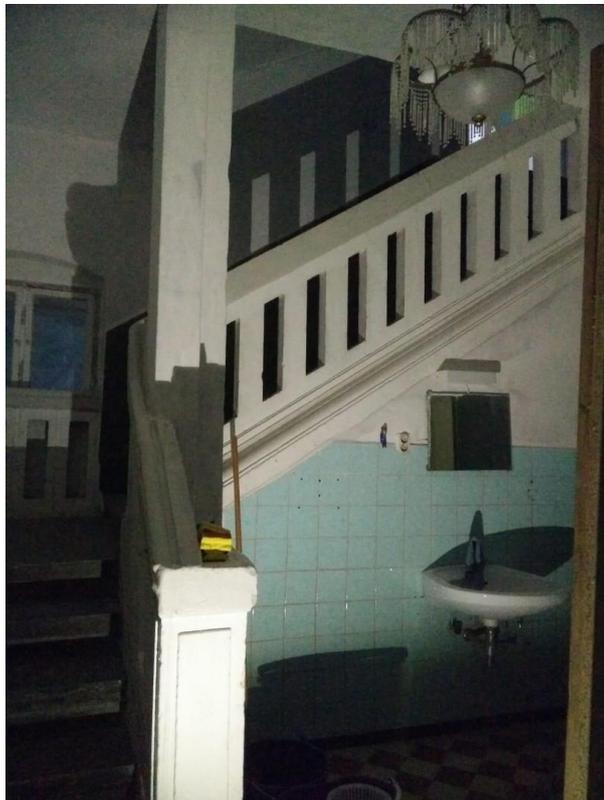


Terrasse

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Stammtischzimmer

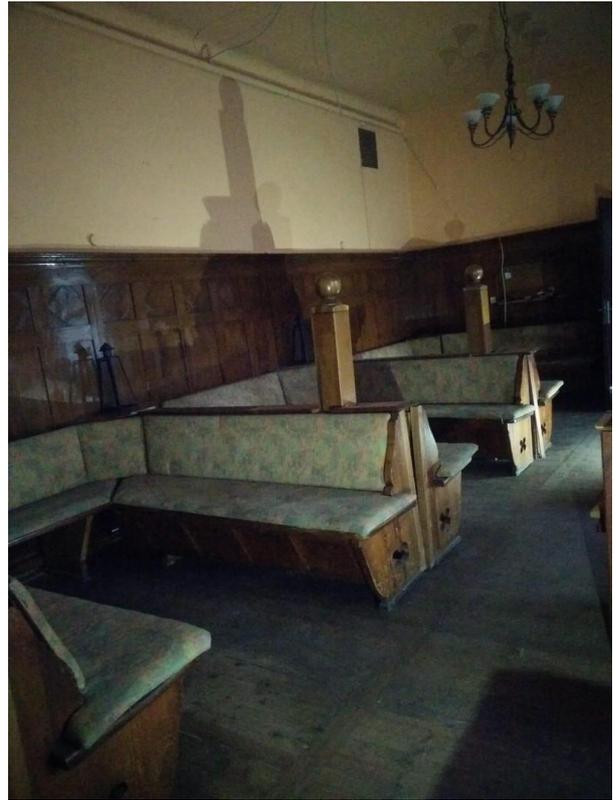


großer Speisesaal

# Exposé - Galerie



historischer Speisesaal 1



historischer Speisesaal 2



Innenhof

# Exposé - Galerie



Blick zu den Nebengebäuden



Blick zum Hauptgebäude



Dacherneuerung Nebengebäude

# Exposé - Galerie



Zisterze mit Kathedrale

# Exposé - Grundrisse

BAUVORANFRAGE:  
NUTZUNGSÄNDERUNG DES BEST. GASTHOFES STEIGERWALD  
IN 96157 EBRACH, MARKTPLATZ 6 u. 6a, FLUR-NR. 60  
IN EIN SEMINARHAUS MIT ÜBERNACHTUNGSBETRIEB  
BAUHERR:

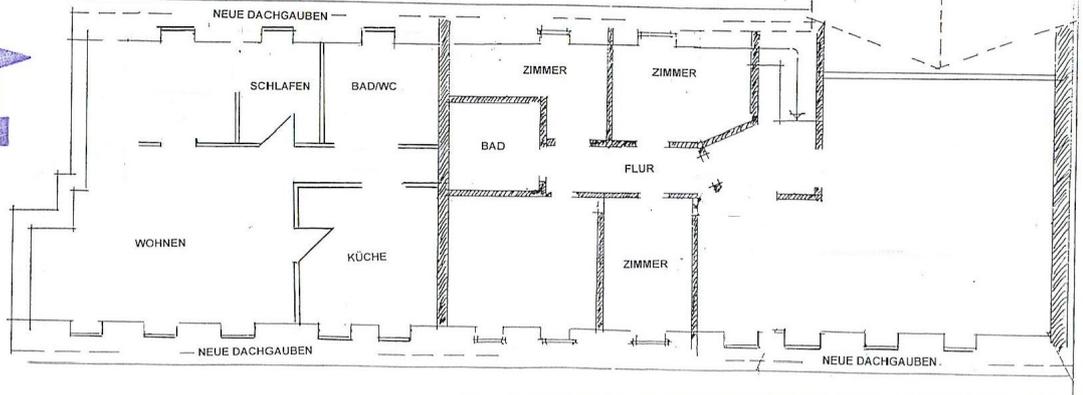
DACH über  
SAL

## GRUNDRISS DACHGESCHOSS

SKIZZE OHNE MASSTAB

DG-AUSBAU ZUR WOHNUNG FÜR

BEST. WOHNUNG

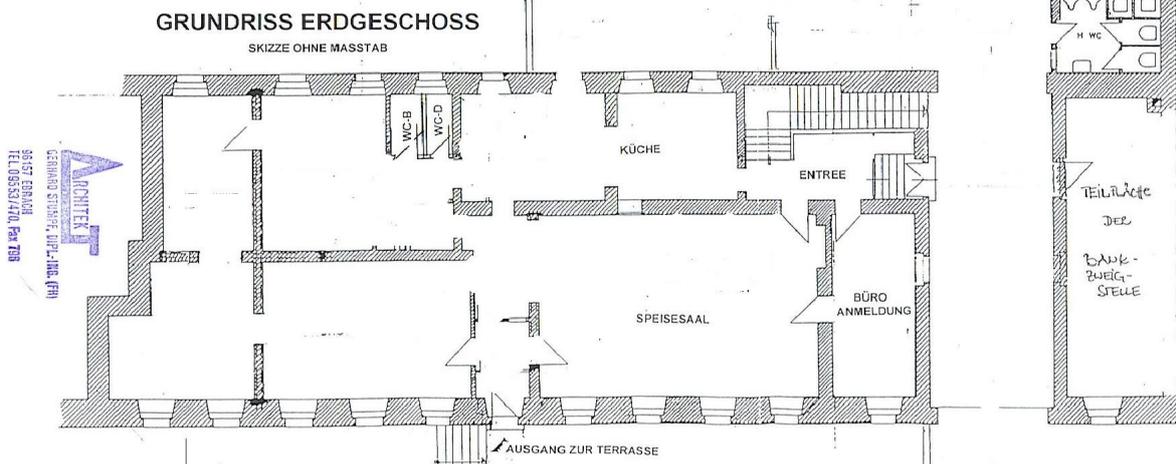


96157 EBRACH  
GEBIETHS-AMT, D-96157 EBRACH, F.R.G.  
TEL. 09353/470, FAX 798

**ARCHITEKT**  
GEBIETHS-AMT, D-96157 EBRACH, F.R.G.

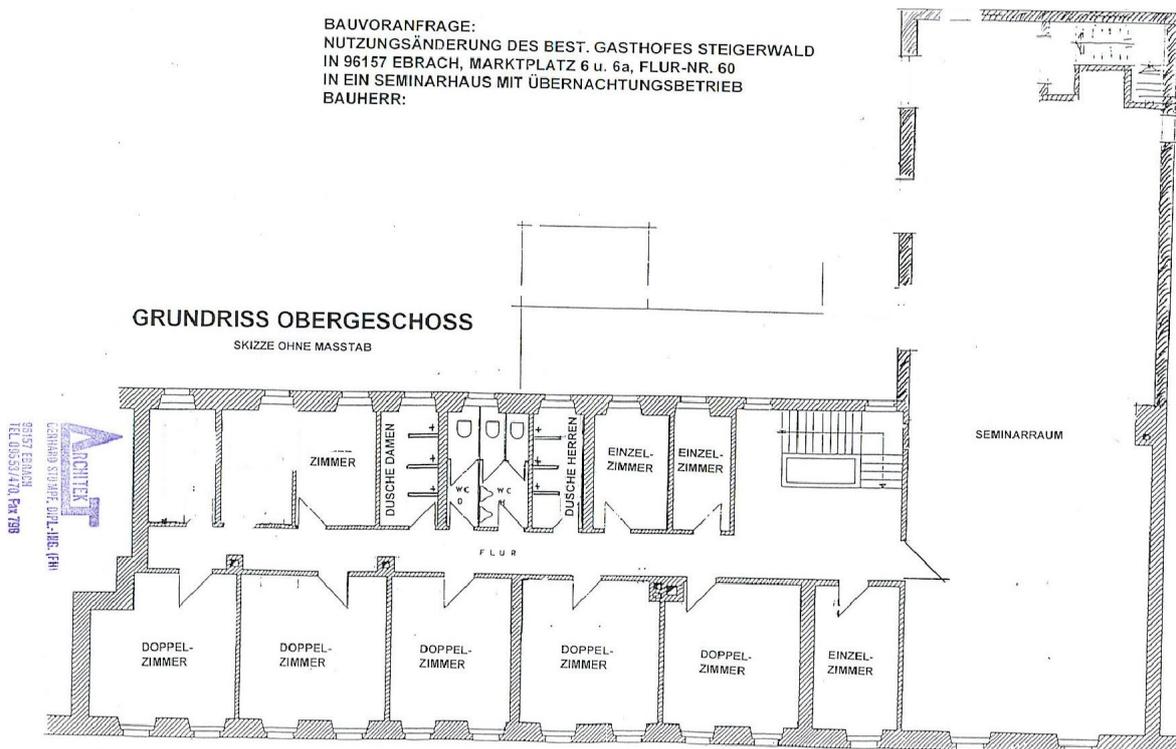
# Exposé - Grundrisse

BAUVORANFRAGE:  
NUTZUNGSÄNDERUNG DES BEST. GASTHOFES STEIGERWALD  
IN 96157 EBRACH, MARKTPLATZ 6 u. 6a, FLUR-NR. 60  
IN EIN SEMINARHAUS MIT ÜBERNACHTUNGSBETRIEB  
BAUHERR:

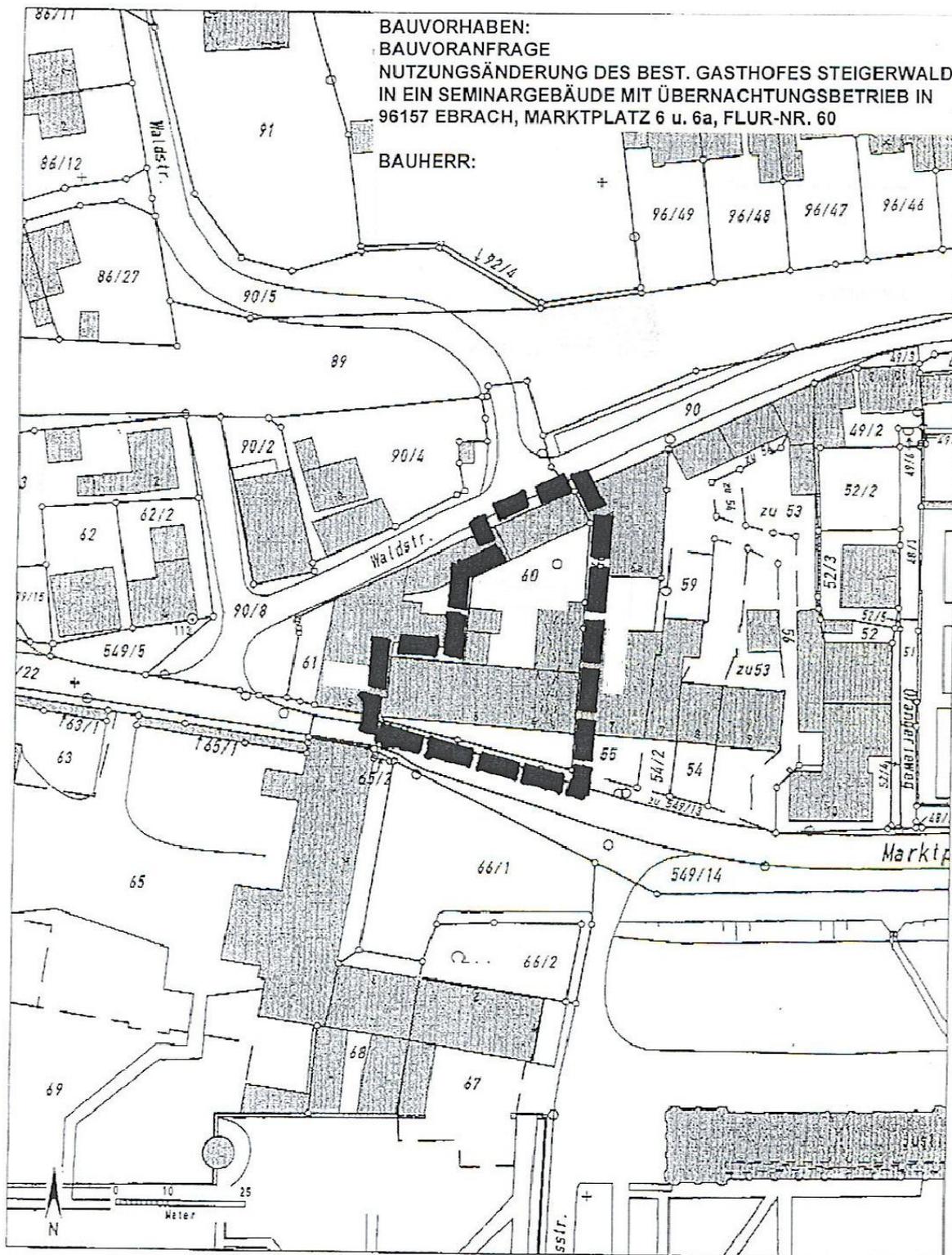


# Exposé - Grundrisse

BAUVORANFRAGE:  
NUTZUNGSÄNDERUNG DES BEST. GASTHOFES STEIGERWALD  
IN 96157 EBRACH, MARKTPLATZ 6 u. 6a, FLUR-NR. 60  
IN EIN SEMINARHAUS MIT ÜBERNACHTUNGSBETRIEB  
BAUHERR:



# Exposé - Grundrisse



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk**

Gemarkung: Ebrach, Flurstück: 60

Vermessungsamt Bamberg

Geschäftszeichen:

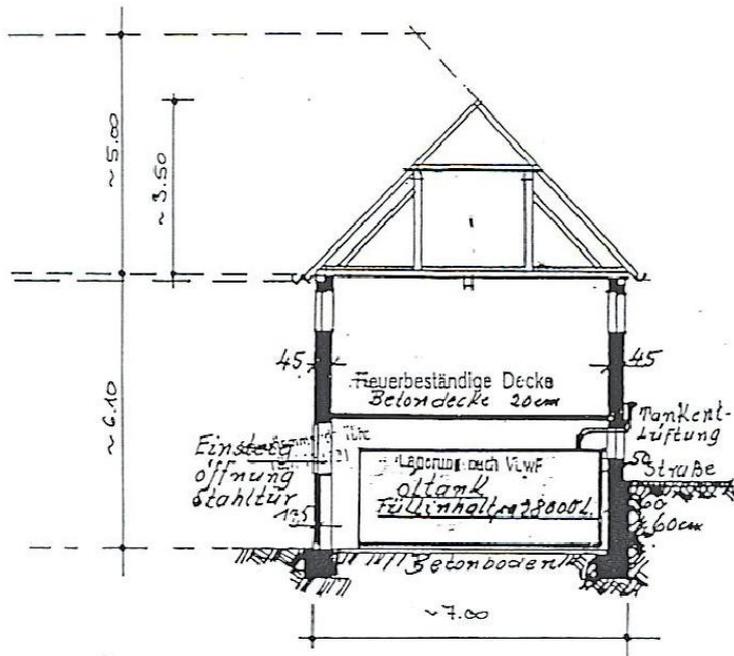
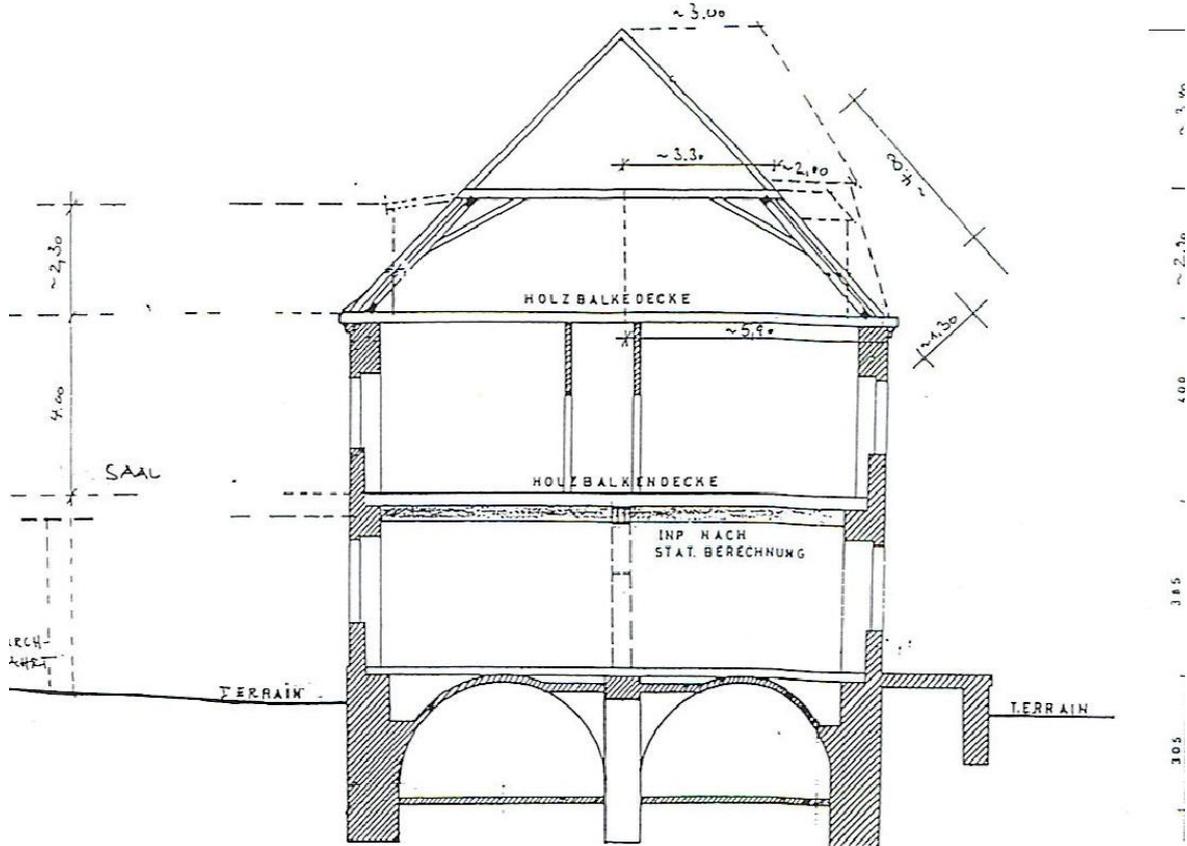
Maßstab 1:1000

Erstellt am: 26.10.2007

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.  
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

# Exposé - Grundrisse

BAUVORANFRAGE:  
 NUTZUNGSÄNDERUNG DES BEST. GASTHOFES STEIGERWALD  
 IN 96157 EBRACH, MARKTPLATZ 6 u. 6a, FLUR-NR. 60  
 IN EIN SEMINARHAUS MIT ÜBERNACHTUNGSBETRIEB  
 BAUHERR:  
 FRAU



**SCHNITT**  
 SKIZZE OHNE MASSTAB

**ARCHITEKT**  
 GERHARD STUMPF, DIPL.-ING. (FH)

96157 EBRACH  
 TFI 095 53/470 Fax 796