



SCHLOSS STEINBURG

Finneland

Wohnen & Leben in einem historischen Gebäude
Schloss Steinburg seit 1306 und früher



Gemälde vom Schloss Steinburg

EXPOSÉ

Es ist uns eine große Ehre, Ihnen diese einzigartige Immobilie mit langer historischer Geschichte vorstellen zu können.

Schloss Steinburg wird liebevoll restauriert, um es am Ende in alten, neuen Glanz erstrahlen zu lassen.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, eine Wohnung im geschichtsträchtigen Schloss Steinburg zu erwerben – sei es für den Eigenbedarf oder als wertvolle Kapitalanlage.

Werden Sie ein glücklicher Besitzer einer Wohnung im wunderschönen Schloss Steinburg.



Schloss Steinburg

Ihre neue Kapitalanlage

Das Schloss umfasst 12 wunderschöne Wohnungen und eine Gewerbeeinheit.
Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben und bieten Ihnen eine hochwertige
Ausstattung mit historischem Charme.

Ausgewählte Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen.
Eine wunderbare Terrasse, die zum Park hin ausgerichtet ist, gehört zum Gemein-
schaftseigentum und kann von allen Bewohnern genutzt werden.
Eingebettet in eine malerische Parklandschaft bietet das Schloss eine perfekte
Mischung aus einem historischen Gebäude und modernem Komfort.

Erstmals urkundlich erwähnt im Jahr 1306, diente das Schloss von
1686 bis 1945 als Residenz der Familie von Münchhausen.

Der Erwerb einer Einheit im Schloss Steinburg bietet nicht nur die Möglichkeit, in ein
einzigartiges historisches Anwesen zu investieren, sondern auch von attraktiven
steuerlichen Vorteilen zu profitieren.

Dank der Denkmal-Abschreibung (AfA) können Investoren erhebliche
Steuererleichterungen in Anspruch nehmen.

„Kapitalanlage mit Geschichte“

Adresse	Steinburg 18 06647 Finneland, Steinburg Link Google Maps
Anzahl der Einheiten	12 Wohnungen 1 Gewerbeeinheit 2 Wohnungen mit Balkon 1 Wohnung mit Terrasse Gemeinschafts Terrasse /Parkausrichtung
Wohnfläche	43 bis 94 m² Wohnungen 39 m² Gewerbeeinheit
Anzahl der Zimmer	2 bis 3
Übergabezustand	Schlüsselfertig, mit gehobener Ausstattung / ohne Einbauküche
Grundstücksgröße	2.025 m² + ca. 800 m²
Grunderwerbssteuer	5 % Sachsen-Anhalt
Makler Provision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Abwasser

Auf dem Grundstück wird eine Biokläranlage errichtet.
Vorteil an dieser Anlage, es entstehen keine Abwasserkosten.
Was die Hausgeldkosten senkt.

Heizungsanlage

Verbaut wird eine Flüssiggasanlage samt Tank. Vorteil an dem System, der Tank kann später für das Heizen mit Wasserstoff genutzt werden.

Eigenleistung

Der Innenausbau ist durch Eigenleistung möglich und damit kann der Kaufpreis einer Wohnung reduziert werden.

Steuervorteil

Erhöhte Abschreibung durch Denkmal AfA* Die Abschreibung wurde mit Baugenehmigung vom 20.02.2024 bestätigt §7i, §10F, §11B, EStG.

* Erkundigen Sie sich bei einem Steuerberater über die Vorteile beim Erwerb einer Einheit im Schloss Steinburg.



3D Darstellung vom Schloss nach Fertigstellung.

Projekt Highlights

- Wohnung 02 mit Terrasse
- Wohnung 05 + 06 mit Balkon und Blick in den Park
- Alle Einheiten mit Hochwertiger Ausstattung & historischem Charme
- Gemeinschaftsterrasse mit Blick in den Park
- Wappen der Familie Münchhausen am Schloss
- Historischer Torbogen von 1593
- Wohnung 8 Deckenmalerei aus der Renaissancezeit



Neuigkeiten

2021 Oktober Ersteigert Axel Fingerhut mit seiner Firma Consys Bauträger S.L. das Schloss Steinburg.

2021 Steinburger geben neuem Schlossherrn Starthilfe

[LINK zum Bericht](#)

2022 Wurden die Sanitäranbauten an der Südseite des Schlosses wieder abgerissen und stellt somit den baulichen Zustand von 1945 her, als die Münchhausener das Schloss verlassen mussten.

2023 Übernimmt Axel Fingerhut das Schloss in seinen Privatbesitz.

2024 MDR Fernsehen Investor will „Dornröschen“ wachküssen

[LINK zum Bericht](#)

02.2024 Erteilung der Baugenehmigung

07.2024 Beginn einiger bauvorbereitenden Maßnahmen

08.2024 Erwerb vom Nachbargrundstück unterhalb des Schlosses zur Erweiterung vom Grundstück

2025 Frühjahr Baubeginn



[Link zu der YouTube-Playliste](#)

Klicken Sie auf den Link und Sie gelangen auf eine YouTube-Playliste, wo immer die aktuellsten Videos vom Projekt zu sehen sind.

Landschaftspark



Zuchtfischteich im Park und Lage vom Schloss

Gemeinschaftsterrasse mit Blick in Richtung Park / Zuchtfischteich





Wohnung 06 mit Balkon und Blick in den Park

Das „Extra“ Flurstück mit ca. 800 m² wurde gerade hinzugekauft.



Schloss Steinburg

Der Ort Steinburg hat seinen Ursprung in einer Burganlage, die schon zwischen dem 8. und 10. Jahrhundert vorhanden gewesen sein soll. Reste dieser Holz-Erde-Burg lassen auf eine größere zweiteilige Anlage schließen, welche später vom Schloss, Gut und Dorf überbaut wurde. Das Patrozinium der Kirche, Burghardus, lässt eine fränkische Herkunft vermuten.



Gemälde vom Schloss Steinburg

Die erste urkundliche Erwähnung fand am **15.05.1306** statt. Am 27.04.1439 bestätigte der Landgraf Friedrich der Friedfertige den Verkauf an die Ministerialfamilie Koller, die Herren und Brüder Volkmar, Friedrich, Jacob und Otto von Koller. Mit dem Einzug der Kollerschen Brüder begann für die Steinburger Anlage ein völlig neuer Abschnitt als Wohnschloss und Stammsitz dieser ritterbürtigen Familien.

Philipp Adolf Friedrich von Münchhausen, der später den Umbau des Schlosses vornahm, ließ die kollerschen Bauten wieder abreißen. Erst 1571 erschienen die Söhne von Ernst von Miltitz, Nikolaus und Dietrich, als Besitzer von Steinburg. Nikolaus kaufte 1586 seinem Bruder dessen Steinburger Erbteil ab und vereinte den Besitz auf sich. Im Dreißigjährigen Krieg wurde das Schloss beschädigt und geplündert und galt danach als unbewohnbar. Ernst Friedemann von Selmnitz übernahm das ruinöse Steinburger Erbe und 1676 übernahm sein Sohn Carl Friedrich den Besitz.

Das Gut ging 1686 dann an **Gerlach Heino von Münchhausen** und damit begann eine neue Zeit für das Schloss. Die „Steinburger Linie“ wurde damit begründet. Gerlach Heino richtete die vorhandene Bausubstanz standesgemäß und modern wieder her.

Geschichte seit 1306

Das Umfeld wurde neu gestaltet und es entstand ein Lustgarten. Um 1700 war Schloss Steinburg ein intakter und moderner Adelssitz. Als der erste Herr von Münchhausen auf Steinburg 1710 starb, erbte sein Sohn Philipp Adolf von Münchhausen den Besitz Steinburg. Von seinen beiden Söhnen war es Otto von Münchhausen, dessen Bautätigkeit das heutige Erscheinungsbild des Schlosses und des Parks prägen. Er ließ durch den Weimarer Hofgärtner, Eduard Petzold, einen **Landschaftspark** anlegen. Der alte Turm wurde mit einem Fachwerkaufsatz versehen. Die letzten 3 Generationen derer von Münchhausen erbten und bewahrten den Besitz.



Seit dem 02.07.1945 gehörte der Ort zur sowjetischen Besatzungszone. Otto von Münchhausen und seine Frau Hertha wurden ausgewiesen. Wenige Tage später wurde das Rittergut enteignet und das Land verteilt.

1946 erhielt der Caritas-Verband das Schloss und den Park und es entstand ein Kinderheim.

1951 diente das Schloss als Kinderferienlager, Ferienlager und um 1955 als Schulungsheim der GST.

Ab 1958 nutzte es die Kreisverwaltung für ihre Jugendarbeit. Schließlich übernahm die Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg das Schloss und nutzte es als Kinderferienlager bis 1989.

Seit 1997 befand sich das Schloss in privater Hand.

Noch im selben Jahr begann er mit großer Hilfe des „Fördervereins Schloss Steinburg e.V.“ das Schloss zu entrümpeln.

Im Jahre 2022 ließ er die Sanitäranbauten an der Südseite des Schlosses wieder abreißen und stellte somit den baulichen Zustand von 1945 her, als die Münchhausener das Schloss verlassen mussten.

Burgenlandkreis

Schloss Steinburg liegt im schönen Burgenlandkreis von Sachsen-Anhalt, nahe Freyburg. Das Schloss thront auf einem Felsvorsprung am östlichen Rand der Ortschaft Steinburg. Die Umgebung vom Schloss ist geprägt durch viel Wald und eine wunderschöne Parkanlage mit Zuchtfischteich. In den Jahren 1710 wurde durch den Weimarer Hofgärtner, Eduard Petzold, einen Landschaftspark angelegt, der zum Spazieren oder Joggen in grüner Umgebung einlädt.

Unweit von Steinburg entfernt liegt das Weinanbaugebiet Saale-Unstrut; dort wachsen 30 verschiedene Rebsorten, die in mehr als 40 Weingütern verarbeitet werden.

Umgebung

Bad Bibra 7 km - 10 Minuten mit dem Auto entfernt

• Klinikum Burgenlandkreis • Bildungseinrichtungen: Eine Sekundarschule • Einkaufsmöglichkeiten: Netto und Edeka • Freizeit: Jugendzentrum und Freizeitbad • Gastronomie: Mehrere Restaurants und eine Apotheke und eine Tankstelle • Freiwillige Feuerwehr

Saubach/Finneland 5 km

• Grundschule • Kindergarten • Freiwillige Feuerwehr • Sportplatz

Medizinische Versorgung

• Dr. med. Petra Kuhnke, Hausarzt in Bad Bibra • Dr. Med. Nadine Stowasser Arztpraxis, Fachärztin für Allgemeinmedizin in Eckartsberga • Frau Caterina Klinkhart, Hausarzt in Eckartsberga • Frau Dipl.-Med. Elke Neid, Praxisgemeinschaft in Laucha an der Unstrut 12 km



Freyburg, Heimat der **Rotkäppchen Sektkellerei**



In der Region gibt es weitere Interessante Unternehmen wie

• **Hans Henglein und Sohn GmbH** • **Glockengold Fruchtsaft AG**

Städte in der Umgebung



Freyburg 21 km ca. 20 Min. **Autobahn A9** Abfahrt Weissenfels 45 km ca. 45 Min. **Erfurt** 57 km ca. 52 Min. **Weimar** 33 km ca. 33 Min. **Jena** 45 km ca. 50 Min. **Gera** 90 km ca. 1 Std. 10 Min. **Leipzig** 86 km ca. 1 Stunde 12 Min.

Eigentümer & Bauherr

Ein paar kurze Worte über den Eigentümer Axel Fingerhut und die Firma Consys Bauträger S.L. In den letzten Jahrzehnten hat sich Axel Fingerhut auf die Sanierung von Denkmälern, insbesondere von Schlössern, spezialisiert.

Mit seinem Projekt Rittergut Milow wurde er sogar für den Brandenburgischen Denkmalpflegepreis nominiert, was die hohe Qualität seiner Arbeit unterstreicht.

Axel Fingerhut und sein Team widmen sich der Sanierung und dem Umbau von Landschlössern, Rittergütern und denkmalgeschützten Objekten sowie der Errichtung neuer Wohnanlagen. Einige der herausragenden Projekte, an denen die Firma Consys Bauträger S.L. maßgeblich beteiligt war, sind folgende. Diese Liste stellt lediglich eine kleine Auswahl der Projekte und Bauvorhaben dar.



Wenigerode, Harz / Sanierungsvorhaben

Den barocken Fachwerk-Oberpfarrkirchhof saniert für eine Wohnnutzung.

Erfolgreiche Projekte



Rittergut Milow / Sanierungsvorhaben Denkmal

Baubeginn 1. Juli 2006. Fertigstellung 2011 nach 20 Jahren Leerstand und Verfall konnte 2011 das Schloß als Seniorenresidenz an die Betreiber übergeben werden.

Mit dem Projekt wurde Axel Fingerhut / Bauherr sogar für den Denkmalpreis Land Brandenburg nominiert.

Gutshaus Alvensleben / Sanierungsvorhaben Denkmal

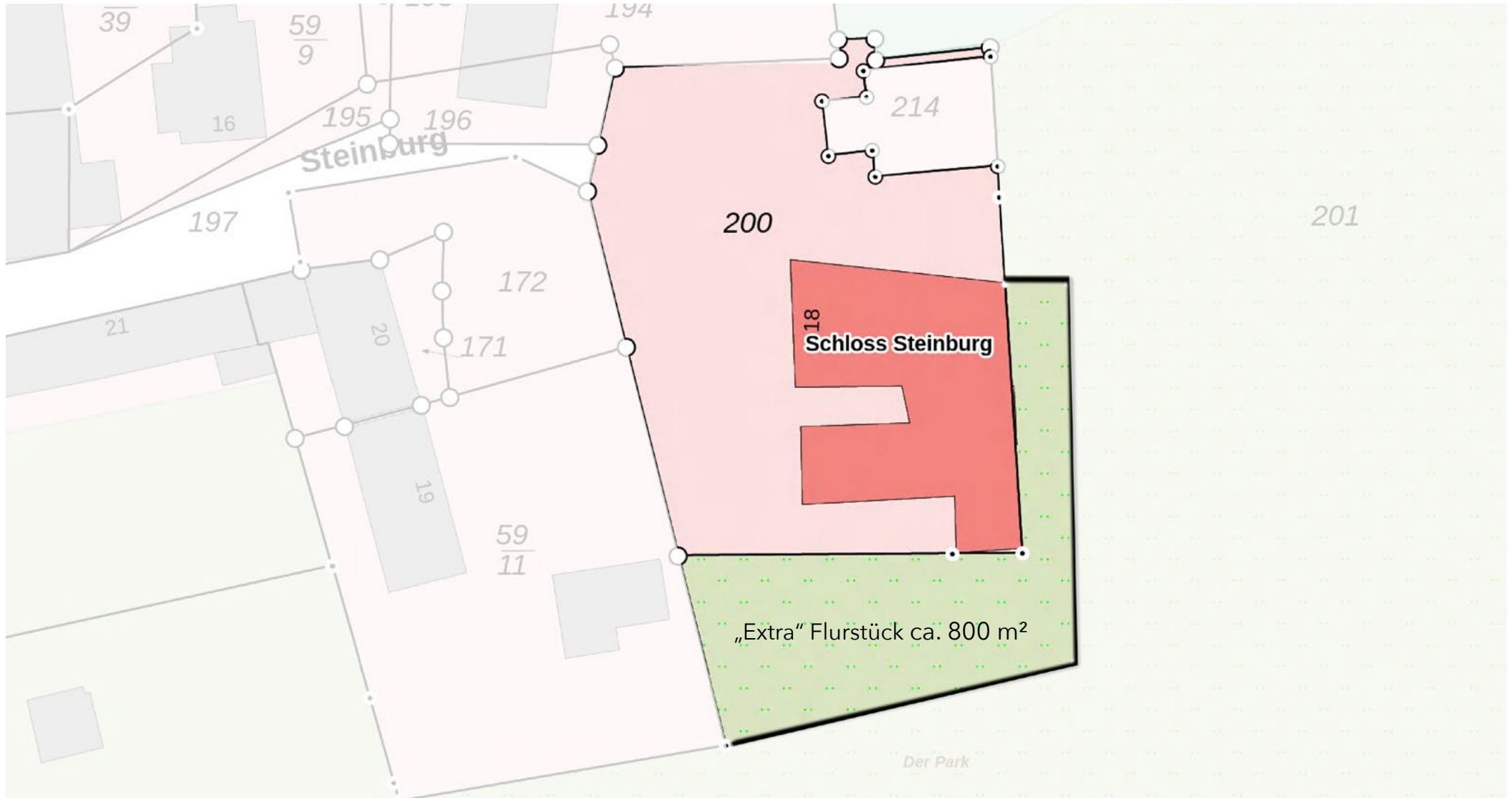
Das leerstehende Schloss saniert für eine seniorengerechte Nutzung.

Schloss Parow / Projektentwicklung Denkmal

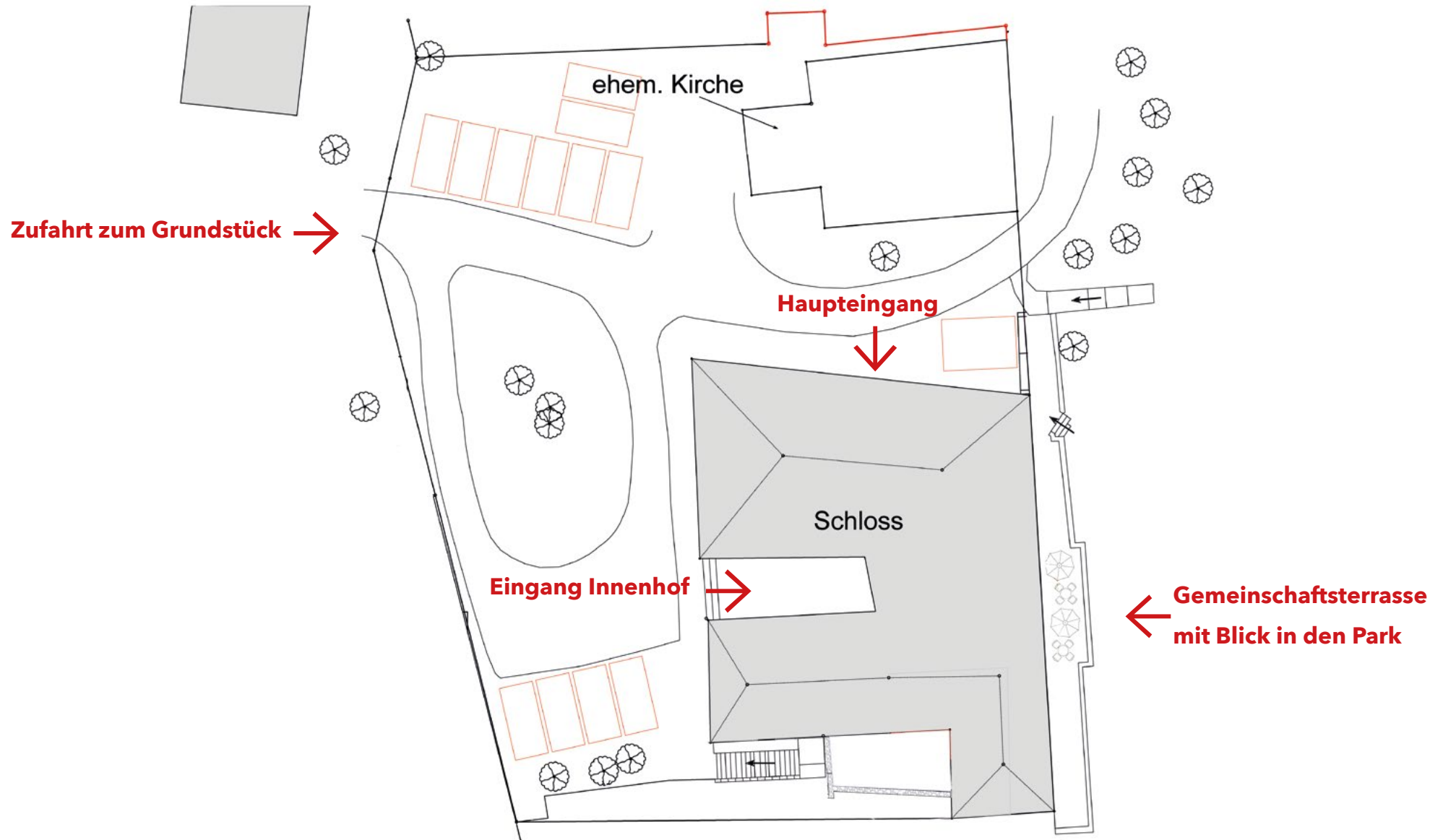
2010 wurde ein neues Nutzungskonzept entwickelt. Nach Erteilung der Baugenehmigung und Zuteilung der Fördermittel, wurde das Objekt zur späteren Nutzung der Gemeinde übergeben.

Flurstück

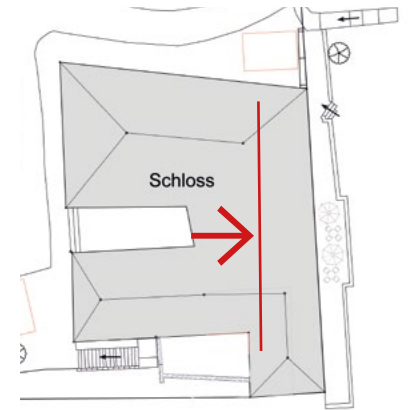
Flurstück **200** mit 2.025 m² - Das „Extra“ Flurstück mit ca. 800 m² wurde gerade hinzugekauft und muss noch exakt vermessen werden, daher die ca. Angabe. Auf dem Grundstück befindet sich auch die Gemeinschaftsterrasse.



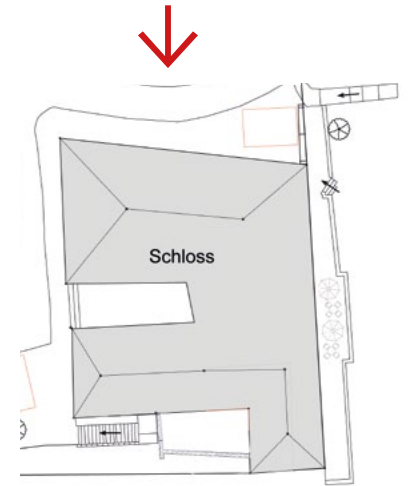
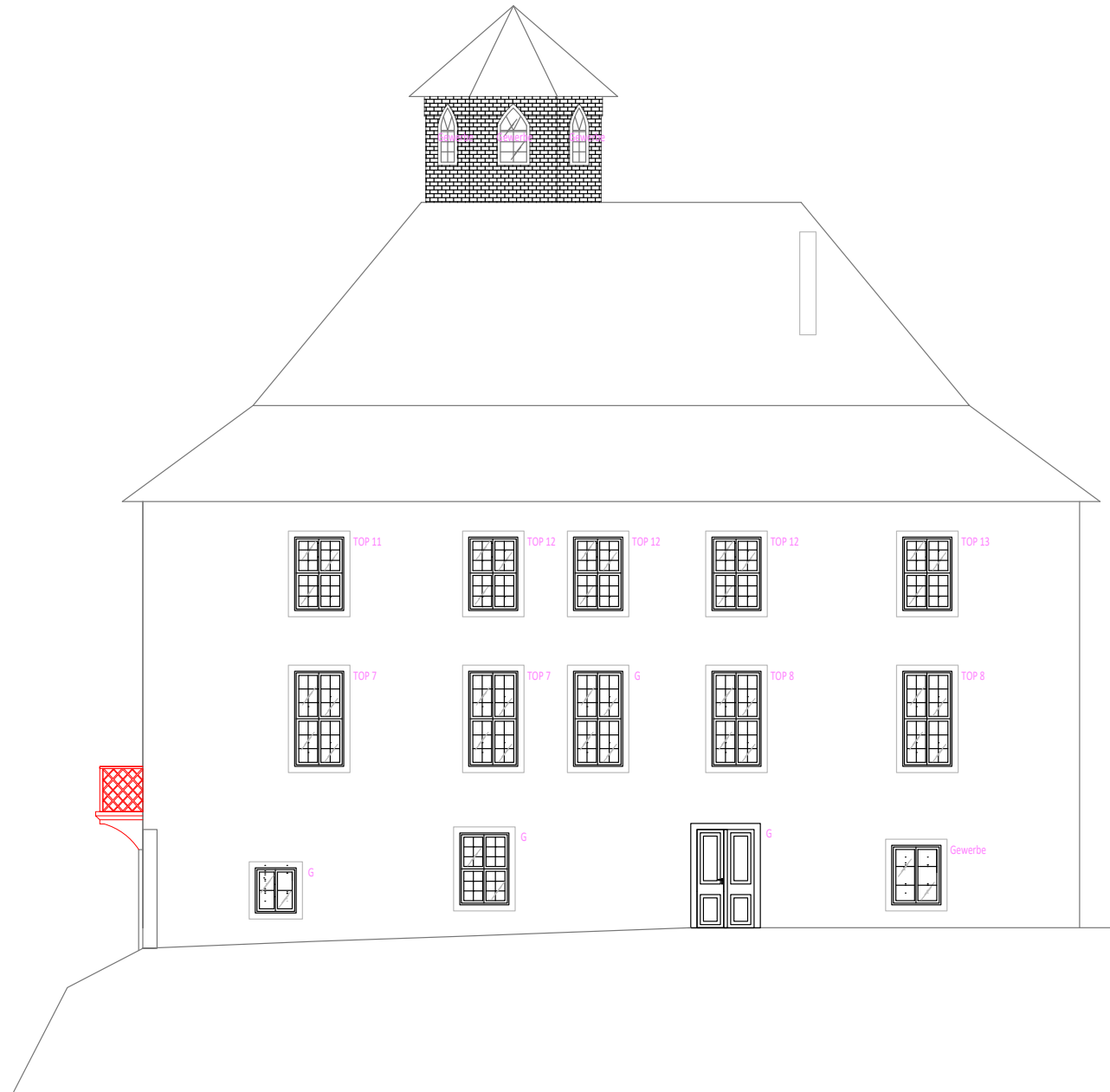
Lageplan



Schnitt A-A



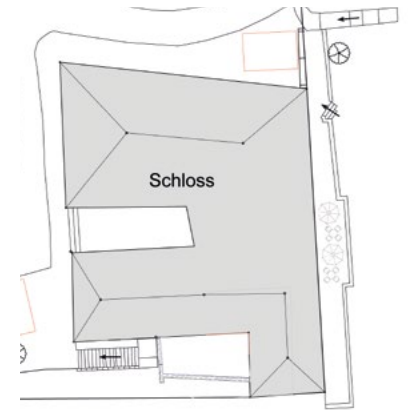
Ansicht Haupteingang

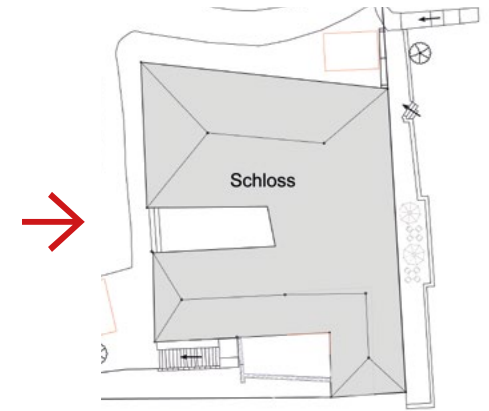


Ansicht Ost



Ansicht Süd





Grundriss Keller



The floor plan illustrates a complex building layout with three main units, each with its own set of rooms and service areas. Unit 1 (yellow) is located on the left, Unit 2 (green) in the center, and Unit 3 (purple) on the right. The plan includes numerous dimensions, room names, and area calculations. A legend at the bottom right indicates that dashed lines represent 'Abbruch' (demolition) and solid red lines represent 'Neubau' (new construction). The plan also shows various structural elements like stairs, walls, and doors.

Unit 1 (Yellow):

- Buchbinderei: 19,47 m²
- Micro-Café: 15,68 m²
- Washraum: 2,87 m²
- WC: 1,93 m²
- TOP 1: 39,95 m²
- Various service areas and corridors.

Unit 2 (Green):

- Vereinsraum: 33,73 m²
- Küche/ Wohnen/ Essen: 23,09 m²
- Schlafzimmer: 12,18 m²
- Vorraum: 16,13 m²
- Bad/ WC: 9,06 m²
- TOP 2: 60,46 m²
- Various service areas and corridors.

Unit 3 (Purple):

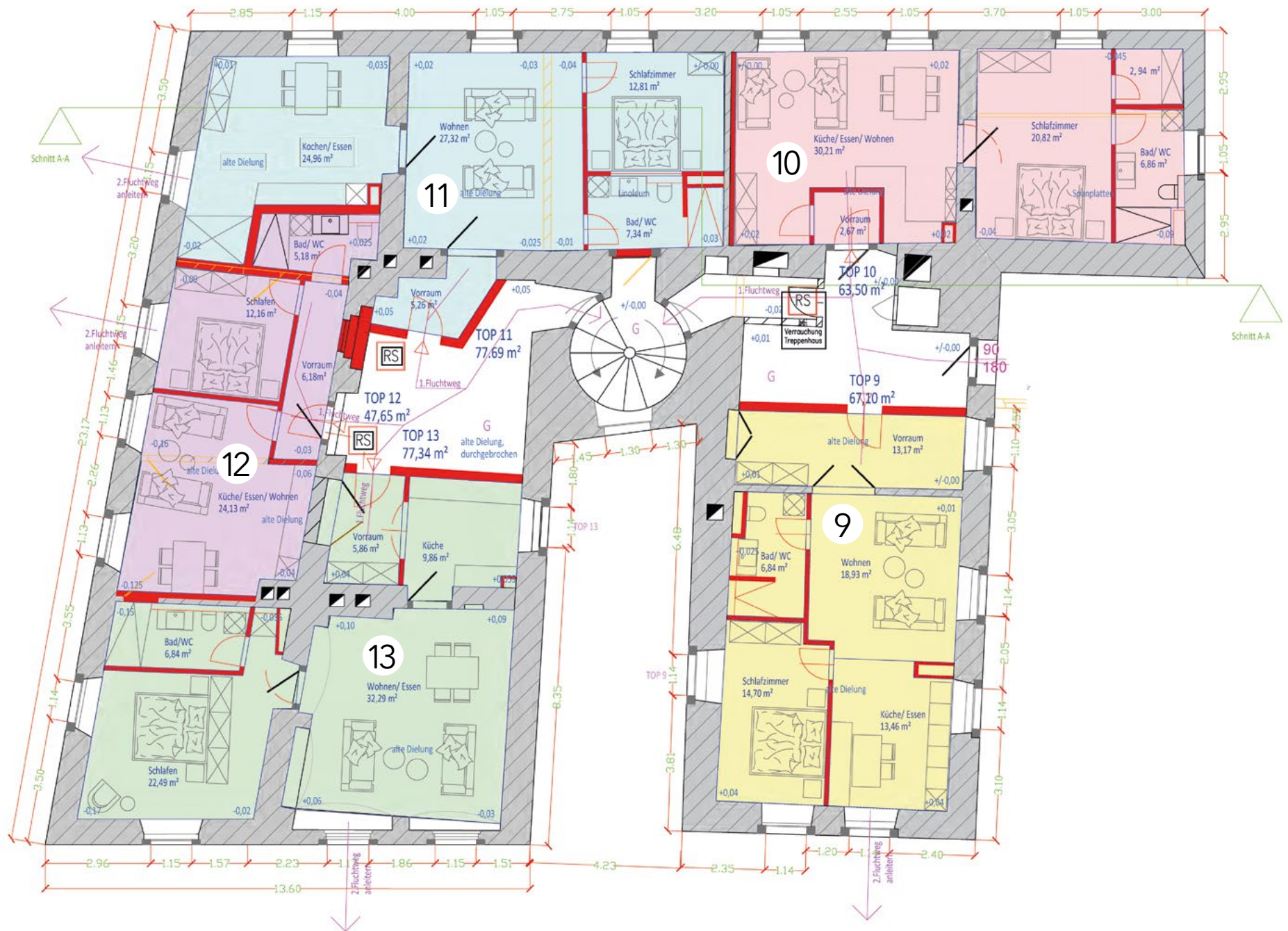
- Küche/ Wohnen/ Essen: 25,76 m²
- Schlafzimmer: 18,59 m²
- Vorraum: 8,65 m²
- Bad/ WC: 8,09 m²
- TOP 3: 61,09 m²
- Various service areas and corridors.

Common Areas and Features:

- Central staircase area with a circular landing.
- Large open spaces labeled 'Vereinsraum' (33,73 m²) and 'Terrasse' (27,58 m²).
- Extensive dimension lines and grid lines throughout the plan.
- Legend: Abbruch (dashed lines), Neubau (solid red lines).

[illegible]

Grundriss 2. OG



Wohnungsliste & Gewerbe - Schloss Steinburg

Nr.	Nutzung	Lage	Zimmer	Fläche m²	Extra	WEG Ante	KP m²	Kaufpreis	Verfügbarkeit
1	Gewerbe	Erdgeschoss	2	39,95	-		3.329 €	129.500 €	Reserviert
2	Wohnung	Erdgeschoss	2	74,25	Terrasse		3.205 €	238.000 €	
3	Wohnung	Erdgeschoss	2	61,09	-		3.011 €	184.000 €	
4	Wohnung	1. OG	2	59,62	-		2.935 €	175.000 €	
5	Wohnung	1. OG	2	66,90	Balkon		3.213 €	215.000 €	
6	Wohnung	1. OG	2	50,21	Balkon		3.246 €	163.000 €	
7	Wohnung	1. OG	2	43,17	-		3.057 €	132.000 €	
8	Wohnung	1. OG	3	93,95	Deckenmalerei		2.841 €	267.000 €	
9	Wohnung	2. OG	2	67,10	-		2.935 €	197.000 €	
10	Wohnung	2. OG	2	63,50	-		2.992 €	190.000 €	Reserviert
11	Wohnung	2. OG	3	77,69	-		2.999 €	233.000 €	
12	Wohnung	2. OG	2	47,65	-		2.896 €	138.000 €	
13	Wohnung	2. OG	2	77,34	-		2.844 €	220.000 €	

Stand 01.10.2024

Vielen Dank

für Ihr Interesse an unserem Projekt
Schloss Steinburg

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen
Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das einzigartige
Schloss Steinburg persönlich vorstellen zu dürfen.



Ihr persönlicher Kontakt
Robert Gumz

Büro 030 20 99 44 99
Mobil 0163 393 6182

E-Mail mail@gumz.immobilien
www.gumz.immobilien

ROBERT GUMZ // IMMOBILIEN

Robert Gumz Immobilien GmbH
Zähringerstr. 24 b
10707 Berlin

Büro 030 20 99 44 99

Vertreten durch: Robert Gumz
Amtsgericht Berlin Charlottenburg
Handelsregister: HRB 243012 B
USt-IdNr. DE353632694
Berufsaufsichtsbehörde:
Ordnungsamt Charlottenburg
Wilmerdorf, Berlin

Ein Dank geht an die Familie Münchhausen,
die das Projektlogo genehmigt und die alten Ansichten vom Schloss
zur Verfügung gestellt haben.



Bauträger und Generalunternehmer immer am Puls der Zeit seit 1991

Consys Bauträger S. L.

Geschäftsführer Axel Fingerhut

www.consys-bautraeger.eu

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Angaben und Text im Exposé sind keine Beschaffengarantie. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Robert Gumz Immobilien GmbH zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Widerrufsbelehrung

Sollte der Interessent/Käufer oder die Interessentin/Käuferin die angebotene Immobilie erwerben, wird nach Abschluss des Kaufvertrages die im Exposé ausgewiesene Provision fällig und zahlbar. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer/Verkäuferin in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ich habe die Provisionsvereinbarung zur Kenntnis genommen.

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

An

Robert Gumz Immobilien GmbH Zähringerstraße 24b, 10707 Berlin
mail@gumz.immobilien

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Maklervertrag zu widerrufen, informieren.

Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

WIDERRUFSFORMULAR

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

Robert Gumz Immobilien GmbH, Zähringerstr. 24 b, 10707 Berlin
oder
mail@gumz.immobilien

Hiermit widerrufe(n) ich/wir () den von mir/uns () abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung

- Bestellt am (*) / erhalten am (*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.

Geldwäschegesetz

Zur Verhinderung von Geldwäsche sind wir als Immobilienmakler nach § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen, bevor ein mündlicher oder schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen wird, spätestens jedoch, wenn wir zum ersten Mal mit Ihnen zusammentreffen. Bei natürlichen Personen benötigen wir eine Kopie des Personalausweises. Ist der Vertragspartner eine juristische Person, nehmen wir Einsicht in das Handelsregister und identifizieren den wirtschaftlich Berechtigten mittels Einsicht in die Gesellschafterliste. Diese Daten müssen von uns fünf Jahre archiviert werden. Gemäß § 4 Abs. 6 GwG sind auch Sie als Vertragspartner verpflichtet, uns die entsprechende Auskünfte mitzuteilen und den Ausweis bzw. die erforderlichen Unterlagen zur Überprüfung vorzulegen. Wir bitten Sie, uns hierbei zu unterstützen.

