

Exposé

Wohn- & Geschäftshaus

94234 Viechtach

Kaufpreis: 150.000 €



© J. Gilch

Ansprechpartner:
Josef Gilch
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0171 - 900 53 53
E-Mail: s.gilch@mg-esprit.de

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.



© (J. Gilch) Städtliches Innenstadtbäude mit Geschichte

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das sog. „Schulbeck-Haus“ (ein Einzeldenkmal) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG in Betracht (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

Ein besonderes Stück Stadtgeschichte - Das sog. „Schulbeck-Haus“ im Herzen von Viechtach im Bayerischen Wald!



© J. Gilch

Wohnfläche: ca. 400 m²

Grundstücksfläche: ca. 646 m²

Baujahr: 16. Jahrhundert

Das „Schulbeck-Haus“ - Historischer Traditionsbau in bester Innenstadtlage

Ein Stück Viechtacher Stadtgeschichte! Ein Traditionsbau nahe des Stadtplatzes! Ein stattlicher Bau, der mit neuen Wohn- und Geschäftsideen wieder aufblühen möchte! Das sog. „Schulbeck-Haus“ wartet in bester Innenstadtlage von Viechtach im Bayerischen Wald darauf, Sie von seinem gewaltigen Nutzungspotenzial zu überzeugen. Während sich der spätgotische Bau aus dem 16. Jahrhundert von außen eher unscheinbar zeigt, hält er im Inneren so manche Überraschung parat. Historische Räume von beachtlicher Größe mit respektablen Raumhöhen, mächtige Rundbögen und ein imposanter Treppenaufgang zeichnen das denkmalgeschützte Bauwerk aus. Wollen Sie es sein, der diesem historischen Schatz ein neues Leben schenkt?

Das Baudenkmal

Wohnhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Etagen: 2

Zimmer: 18

Dachboden

Holzfenster

Holzdielen, Steinboden

Leerstehend

Fernblick

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historische Spurensuche

Die historischen Wurzeln des sog. „Schulbeck-Hauses“ reichen mindestens bis ins 16. Jahrhundert zurück. Ob es sich ursprünglich um das Wohnhaus eines Beamten der kirchlichen oder herzoglichen Verwaltung oder um einen Verwaltungsbau handelte, kann nicht mehr mit Sicherheit gesagt werden. Fest steht jedoch, seine beachtliche Größe und seine großzügigen Räumlichkeiten weisen auf einen äußerst wohlhabenden und angesehenen Erstbesitzer hin. Auch gibt es Hinweise, dass im 17. / 18. Jahrhundert eine Schule in dem Gebäude untergebracht war.

Im Jahr 1658 brannte das spätgotische Gebäude bis auf seine tragenden Mauern und seinen mächtigen Gewölbekeller nieder. Nach seinem Wiederaufbau wurde es fortan als Bäckerei genutzt. Sein bis heute bekannter Name „Beckn af der Schulln“, der auf die Nähe der Bäckerei zur ehemaligen Schule hinweist, fand 1698 erstmals Eingang ins Stadtarchiv. Nicht nur der Name blieb im Gedächtnis, auch die beachtliche Erscheinung des massiven Baukörpers ist heute noch zu bestaunen. Allein sein nordseitiger Anbau hat das 20. Jahrhundert nicht überstanden.

Im Inneren des ehemaligen Bäckereianwesens hat sich durch den Einbau eines Ladenlokals viel getan. Die zum Ladenlokal gehörigen Räume wurden wohl um 1935 vom Wohnbereich abgetrennt. Zugleich hat man eine eigene Ladentür, ein Schaufenster sowie eine separate Eingangstür angebracht. Die großzügigen Zimmer im Obergeschoss der Osthälfte erlebten bereits um 1838 eine Unterteilung. Zudem erfolgten Veränderungen durch die Schaffung einer abgeschlossenen 2-Zimmer-Wohnung sowie durch die Anbringung von 2 Bädern im Obergeschoss.

Historisches Innenstadtgebäude in prominenter Stadtkernlage

Im „Schulbeck-Haus“ – dem mächtigen Flachsatteldachbau mit dicken Außenmauern aus Granit auf unregelmäßigem Grundriss – wird Geschichte erlebbar. Die historischen Räumlichkeiten des im Kern spätgotischen Hauses sind von beachtlicher Größe (bis zu 24 m²) und Höhe (bis zu 2,70 m). Derzeit stehen 18 Zimmer im Rohbauzustand, verteilt über 2 Etagen auf einer Wohnfläche von ca. 400 m² zur Verfügung. Acht Wohn- und Geschäftsräume im Erdgeschoss und 10 weitere Zimmer im Obergeschoss, die über eine großzügige Diele mit repräsentativem Treppenaufgang erreicht werden, warten auf ihren zukünftigen Innenausbau.

Per Sanierung zum innerstädtischen Schmuckstück

Verwandeln Sie das niederbayerische Traditionshaus in einen Vorzeigebau mit Vorbildcharakter! Erfüllen Sie seine beachtlichen Räumlichkeiten mit neuem Leben! Ob Wohn- oder Gewerbenutzung – oder eine Kombination von beiden – Ihren Nutzungswünschen sind in Absprache mit den zuständigen Behörden nahezu keine Grenzen gesetzt. Was immer Sie planen, das sog. „Schulbeck-Haus“ wird Sie nicht enttäuschen.

Eine denkmalgerechte Sanierung des stattlichen Baudenkmals ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei sollte der historische Grundriss des Gebäudes respektiert werden und noch verbliebene Ausstattung weiter erhalten bleiben. Eine Sicherung des Daches ist letztmals im Jahr 2015 erfolgt.

Auf Wunsch kann die Wohn-/ Nutzfläche ggf. durch die Erneuerung des heute nur noch als Ruine vorhandenen nordseitigen Anbaus erweitert werden.

Was immer Sie planen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie im sog. „Schulbeck-Haus“ keinesfalls verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschosdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel (insb. im Rahmen der Städtebauförderung) hoffen.

Attraktives Innenstadtgrundstück

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 646 m² großen Grundstück in prominenter Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe zum Rathaus.

Auf dem Grundstück befinden sich neben Resten eines ehemaligen Anbaus Teile der denkmalgeschützten Hofmauer mit ehemals historischem Kultstein.

Das reizvoll gelegene Grundstück in Hanglage bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um den herrlichen Blick ins Regental aufs Beste zu genießen.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie im Zentrum der niederbayerischen Kleinstadt Viechtach im Bayerischen Wald. Seine malerische Lage nahe der kath. Stadtpfarrkirche St. Augustinus mit Blick ins idyllische Regental lässt die Herzen von Altbau- und Naturliebhabern höherschlagen. Die Schönheit der bewaldeten Hügellandschaft und das besondere Lebensgefühl in dieser herrlichen Mittelgebirgsregion sind untrennbar mit Ihrem neuen Wohnort verbunden.

Was immer das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in Ihrer neuen Heimatstadt. Die rund 8.600 Einwohner zählende Kleinstadt bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe zu Ihrem neuen Zuhause. Größere und kleinere Geschäfte – Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien – sowie mehrere Dienstleister sind in Viechtach anzutreffen. Dazu freuen sich die zahlreichen gastronomischen Betriebe auf Ihren Besuch. Ihren Kindern stehen Kindergärten, Kinderkrippen und Schulen jedes Bildungszweiges direkt in der Stadt offen und auch an einer guten ärztlichen Versorgung mangelt es nicht. Dafür sorgen die ortsansässigen Ärzte – vom Allgemeinmediziner bis zum Tierarzt – sowie die Arberlandklinik am Stadtrand.

Wer Erholung und Entspannung in der herrlichen Naturlandschaft des Bayerischen Waldes sucht, ist in Viechtach genau richtig. Nahezu unendliches Outdoor- und Freizeitvergnügen – von Mountainbiking, Wandern und Kanusport im Sommer bis zu Ski alpin und Langlauf im Winter – macht das Leben im Viechtacher Land so erlebnisreich. Dazu haben Sie – dank der zahlreichen Vereine in der Stadt – vielfältige Möglichkeiten, sportlich, kulturell oder sozial aktiv zu werden.

Eine gute Verkehrsanbindung versteht sich in Viechtach von selbst. Nur eine halbe Stunde trennt Sie von Deggendorf (ca. 34 km), Regen (ca. 26 km), Cham (ca. 29 km) oder Zwiesel (ca. 38 km). Schon in ca. 45 Minuten erreichen Sie Straubing (ca. 46 km) und in einer Stunde kommen Sie bequem in Regensburg (ca. 80 km) oder Passau (ca. 86 km) an.

Auch an den ÖPNV ist Viechtach gut angebunden. Der Bahnhof der Bayerwaldstadt liegt an der Waldbahn – einer der schönsten Bahnstrecken Deutschlands –, die Sie im Stundentakt über Gotteszell und Plattling (ICE, RE) zu den niederbayerischen Zentren bringt.



© (J. Gilch) Das sog. „Schulbeck-Haus“ im Herzen von Viechtach



© (J. Gilch) Mächtiger Massivbau des 16. Jahrhunderts



© (J. Gilch) Städtisches Innenstadtgebäude mit hohem Nutzungspotenzial



© (J. Gilch) Herrliches Grundstück mit Hofmauer



© (D. Härle) Repräsentativer Eingangsbereich



© (D. Härle) Historischer Aufgang ins OG



© (D. Härle) Beeindruckende Räumlichkeiten



© (D. Härle) Wohnräume mit Rundbögen im Rohbauzustand



© (D. Härle) Zimmer mit gewaltigem Potenzial



© (D. Härle) Sanierungsbedürftiger Wohnraum



© (D. Härle) Ansprechender Wohnraum



© (D. Härle) Treppenaufgang ins DG



© (D. Härle) Großzügiger Stauraum im Dachbereich



© (BLfD) Denkmalgeschützte Hofmauer



© (BLfD) Hofmauer mit ehemaligem Kultstein



© (D. Härle) Herrlicher Fernblick ins Regental