



Exposé

Wohn- und Geschäftshaus

96275 Marktzeuln

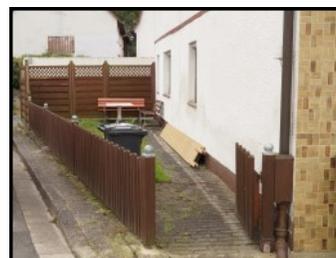


© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:
Markus Haas
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0173 - 81 55 213
E-Mail: markus.haas@onlinehome.de

Historisches Einzelstück - ansprechendes Wohn- und Geschäftshaus in reizvollem Denkmalensemble!



© Eigentümer des Anwesens

Kaufpreis: **auf Anfrage**

Baujahr: 18. Jahrhundert

Wohnfläche: ca. 110 m²

Grundstücksfläche: ca. 122 m²

Historisches Wohn- und Geschäftshaus im Ortskernensemble von Marktzeuln

Kein Haus, wie jedes andere! Jahrhunderte alt und zeitlos schön! Ansprechend und unverwechselbar! Solch ein historisches Wohn- und Geschäftshaus finden Sie im malerischen Ortskernensemble von Marktzeuln nahe Lichtenfels. Der stattliche Bau ist kein Einzeldenkmal und doch ein historisches Einzelstück. In der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts ist er entstanden und sein äußeres Erscheinungsbild unterliegt dem Ensembleschutz. Im Inneren hingegen haben Sie nahezu freie Hand, sich selbst zu verwirklichen. Haben Sie schon eine geeignete Nutzungsidee?

Die Immobilie

Wohn- und Geschäftshaus

Kein Einzeldenkmal

Denkmalschutzrechtlicher Ensembleschutz

Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig

Teilunterkellert

Dachboden, Abstellraum

Bad mit Wanne, Dusche

Einbauküche

Holzfenster, Sprossenfenster, Kunststofffenster

Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden, Linoleum

Garten

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Haus im Denkmalensemble nicht
notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Fachwerkobergeschoss

Energieträger: Holz

Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa, Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Attraktiver Altbau des frühen 18. Jahrhunderts

Das eindrucksvolle Eckhaus mit abgewalmtem Satteldach wurde in der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts errichtet. Während sein Erdgeschoss nachträglich versteinert wurde, blieb das Obergeschoss in Fachwerkbauweise erhalten. Auch der liegende Dachstuhl stammt noch aus der Bauzeit des Gebäudes.

Im Laufe seiner Geschichte erlebte das frühere Handwerkerhaus so manche bauliche Veränderung. Nach der Schaffung eines Kriechkellers zur Jahrhundertwende, folgte ca. Mitte des 20. Jahrhunderts der Einbau eines Ladengeschäfts im nördlichen Gebäudeteil. Seither präsentiert sich das Gebäude an der Schmalseite mit großem Schaufenster, Klinkerverkleidung und separatem Ladeneingang. Zur gleichen Zeit kam es zu einer nachträglichen Erweiterung des Gebäudes.

Der stattliche Bau bietet Ihnen heute eine Wohn-/ Nutzfläche von ca. 130 m². Von der Schmalseite des Gebäudes gelangen Sie in den Wohn- und Ladenbereich. Der separate Ladeneingang führt Sie in das kleine Ladengeschäft, während Sie vom Haupteingang über einen kleinen Vorplatz den Wohnbereich erreichen. Im Erdgeschoss treffen Sie auf eine Küche und einen anschließenden Wohnraum. Im hinteren Teil liegt das Badezimmer mit WC, gefolgt von einem kleinen Abstellraum. Über den Treppenaufgang geht es weiter ins Obergeschoss, wo vier weitere Wohnräume unterschiedlicher Größe auf Sie warten.

Besonders beeindruckend ist die bauzeitliche Bohlen-Balkendecke, die sich im nordöstlichen Teil des Obergeschosses erhalten hat. Eine solche befand sich ursprünglich auch im Erdgeschoss im Bereich des Ladengeschäfts. Auch zwei historische Fenster, die aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts stammen dürften, sind noch vorhanden. Zudem könnten sich unter jüngeren Fußbodenbelägen möglicherweise noch historische Dielenböden versteckt haben.

Vom Altbau zum Wunschhaus

Man ist nie zu alt für einen Neuanfang! Das trifft besonders auf den historischen Altbau im Ortskernensemble von Marktzeuln zu. Sein markantes äußeres Erscheinungsbild – sprich seine Fassaden, Fenster, Dächer etc. – unterliegt dem denkmalschutzrechtlichen Ensembleschutz. Im Inneren hingegen haben Sie – in Abstimmung mit den Denkmalbehörden – weitgehend freie Hand, Ihre Nutzungswünsche zu verwirklichen.

Schaffen Sie sich das Zuhause, das Sie sich immer gewünscht haben! Ob Wohnen, Arbeiten oder beides zusammen, in diesen historischen vier Wänden lassen sich Ihre Pläne bestens verwirklichen. Eine objektsensible Renovierung der Räumlichkeiten ist anzustreben. Durch die Erhaltung der baulichen Ausstattung – insb. der Bohlen-Balkendecke im Obergeschoss – ist eine besondere historische Atmosphäre garantiert.

An modernem Wohnkomfort muss es selbstverständlich nicht fehlen. Neue Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an energetische Maßnahmen (Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Herzlich willkommen in einer der schönsten Gemeinden Oberfrankens!

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie im Osten von Marktzeuln nahe Lichtenfels. Der reizende Marktflecken an der Rodach besticht durch sein denkmalgeschütztes Fachwerkensemble, in dem auch Ihr Anwesen liegt. Die Schönheit des Ortes und die reizvolle Landschaft im Obermainland begeistern an die 1.500 Einwohner und Sie können schon bald einer von ihnen sein.

Alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie direkt in Marktzeuln sowie in den Nachbarorten Hochstadt am Main (7 Minuten / 3 km) und Redwitz an der Rodach (4,9 km / 13 Minuten). Eine Kinderkrippe und ein Kindergarten stehen Ihren Kindern in Marktzeuln offen und auch die Grundschule können sie vor Ort besuchen. Weiterführende Schulen liegen im nahegelegenen Burgkunstadt oder Lichtenfels. Dort finden Sie auch ein umfassendes Einkaufs- und abwechslungsreiches Gastronomieangebot. Eine Apotheke und ein Allgemeinmediziner stehen Ihnen direkt an Ihrem Wohnort zur Verfügung.

Freizeit und Erholung werden in Marktzeuln und Umgebung groß geschrieben. Unternehmen Sie eine Wanderung zum Lutzenstein, zur mittelalterlichen Turmhügelburg am Nassanger Weiher oder erholen Sie sich am Rudufersee! Dazu laden zahlreiche Vereine zur aktiven Freizeitgestaltung ein und sorgen dafür, dass Sie sich in Marktzeuln schnell zuhause fühlen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur etwa eine Viertelstunde Fahrzeit trennen Sie von Burgkunstadt (ca. 7 km), Lichtenfels (ca. 10 km) oder Kronach (ca. 16 km). In etwa einer halben Fahrstunde kommen Sie bequem in Kulmbach (ca. 23 km) oder Coburg (ca. 27 km) an. Für den Weg nach Bamberg (ca. 47 km) oder Bayreuth (ca. 44 km) müssen Sie etwa 40 Minuten einplanen.

Dazu haben Sie vom Bahnhof Hochstadt - Marktzeuln (Bahnstrecke: Bamberg - Hof) eine gute Zuganbindung. Hier ist zudem der Ausgangspunkt der Frankenwaldbahn (Bahnstrecke: Hochstadt - Marktzeuln - Probstzella), die bis zur thüringischen Landesgrenze führt.

Förderung

Das Anwesen liegt im Bereich des Baudenkmals Ensemble Ortskern Marktzeuln sowie in einem städtischen Sanierungsgebiet. Durch den Ensembleschutz sind dabei Baumaßnahmen einkommenssteuerlich begünstigt, die zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe bzw. der Gesamtanlage – z. B. zur Erhaltung von Fassaden, Dächern, Giebeln oder Fenstern – im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege denkmalfachlich erforderlich sind.

Unbeschadet der Möglichkeit von Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG sowie Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Denkmalpflegefördermitteln) im Rahmen des Ensembleschutzes, können zudem auch ggf. Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm sowie Steuererleichterungen nach § 7h EStG im Einvernehmen mit dem Markt-gemeinde Marktzeuln in Anspruch genommen werden, d. h. Sanierungsausgaben können binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden.

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) Herrliches Einfamilienhaus mit Geschichte



© (EdA) Verputztes Fachwerkobergeschoss



© (EdA) Attraktives Wohn- und Geschäftshaus



© (EdA) Kleiner Garten direkt beim Haus



© (EdA) Ansprechender Altbau für Sie und Ihre Familie