

Exposé

Mittelalter-Kultlokal & Gaststätte

84489 Burghausen

Kaufpreis: 495.000 €, VB



© G. Gronauer

Ansprechpartner:
Gunar Gronauer und Sandra Weckmar
Die Denkmalschutz Immobilie

Telefon: 09141 - 87 32 101
E-Mail: kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

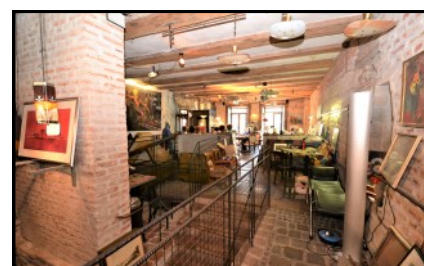
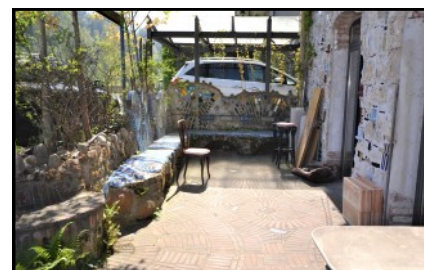
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

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.



© (G. Gronauer) Attraktive Gaststätte zwischen Salzach und Burgberg

Mittelalter à la Carte - Spätmittelalterliche Gastro-Immobilie des 15. Jahrhunderts am Fuße der Burg!



© G. Gronauer

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 1.248 m²

Grundstücksfläche: ca. 363 m²

Baujahr: 15. Jahrhundert

Burghauser Kultgaststätte mit original Gasträumen des 15. Jahrhunderts

Ein Stück Burghauser Stadtgeschichte! Ein spätmittelalterliches Gasthaus mit einzigartigem Flair! Eine stadtbekannteste Gastro-Immobilie, die eine Reise ins Mittelalter verspricht! Im Altstadt-ensemble von Burghausen, nur eine Fahrstunde von der Landeshauptstadt München entfernt, ist dieses außergewöhnliche Gasthaus zu finden. Vormalig war in seinen historischen Mauern das Kultlokal „Knoxoleum“ zu finden. In seinen gastronomisch genutzten Kellerräumen mit Teilen der historischen Wehrmauer samt Schießscharten wurde das Mittelalter lebendig. Auch das Erdgeschoss wurde als Restaurant und Gasthaus genutzt, während die oberen Geschosse - mit ihrem zweigeschossigen Festsaal samt Empore – auf ihre Sanierung warteten. Wenn Sie in Burghausen gastronomische Zeichen setzen wollen, führt an diesem denkmalgeschützten Altstadtbau kein Weg vorbei!

Das Baudenkmal	<p>Gasthaus mit spätmittelalterlicher Stadtmauer</p> <p>Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig (obere Geschosse)</p> <p>Stockwerke 3</p> <p>Vollständig unterkellert: Gewölbekeller</p> <p>Gastronomieküche</p> <p>Holzfenster, Sprossenfenster</p> <p>Steinboden, Holzdielen, Fliesenboden</p> <p>Terrasse</p> <p>Blick auf die Burganlage und die Salzach</p> <p>Frei</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Gas</p> <p>Zentralheizung</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>ja</p>

Ein Stück Burghauser Stadtgeschichte

Das zu erwerbende Bürgerhaus mit Blick auf die Burg und die Salzach kann auf eine über 500jährige Geschichte zurückblicken. Der dreigeschossige Satteldachbau mit Vorschussgiebel ist bereit im 15. Jahrhundert entstanden. Sein heutiges Erscheinungsbild erhielt er jedoch erst im ausgehenden 19. Jahrhundert, nachdem er infolge eines Stadtbrandes wiederaufgebaut wurde.

Seither zieht das ehemals unter dem Namen „Lamplwirt“, „Jettenbacher Hof“ oder „Österreichischer Hof“ bekannte Gasthaus durch seine Fassadengestaltung der Frontseite die Blicke auf sich. Die Frontfassade des massiven Putzbaus – mit 5 Fensterachsen zur Giebelseite – ist rötlich gefasst, wobei sowohl Fenster und als auch Türen durch helle Rahmungen mit ange-deuteten Schlusssteinen hervorstechen. Dazu verhelfen der Sockelvorsprung mit Tropfkante zwischen Erd- und Obergeschoss, die hellen Putzlisene zu beiden Seiten und der markante Giebel mit Schweifgiebelaufsatz dem historischen Innenstadtgebäude in den „Grüben“ zu seinem an-sprechenden Aussehen.

Während die Fassade zur Straßenseite aufwändig gestaltet ist, zeigt sich die flussseitige Rück-fassade zur Salzach hin eher schlicht. Im Erdgeschoss ist der Naturstein der Giebelwand weiter-hin sichtbar, wohingegen die übrige Fassade – mit ebenfalls 5 Fensterachsen – glatt verputzt in hellem Gelb erscheint.

Im Inneren birgt das historische Anwesen einen ganz besonderen Schatz. Mittelalterliche Mauer-züge einer massiven Wehranlage mit trichterförmigen Schießscharten sowie Grundmauern und Gewölberäume von Vorgängerbauten konnten im Kellergeschoss des stattlichen Baudenkmals freigelegt werden. Diese geben einen seltenen Einblick in die Stadtgeschichte von Burghausen und verleihen den zuletzt gastronomisch genutzten Räumen eine einzigartige Atmosphäre.

Attraktive Gastro-Immobilie mit dem besonderen „historischen“ Etwas

Ein Traditionsgasthaus der Extraklasse wartet im Altstadtensemble von Burghausen auf Sie. Dieses beherbergte zuletzt in Erd- und Kellergeschoss das stadtbekanntes Kultlokal „Knoxoleum“.

Zugänglich ist das traditionelle Gasthaus in den „Grüben“ sowohl durch sein leicht erhöhtes Eingangsportale an der Frontseite sowie seinen neu gestalteten, rückwärtigen Zugang. Ein mittig angebrachter Flur bringt Sie zu den drei Gasträumen unterschiedlicher Größe im Erdgeschoss. Diesen schließen sich eine Küche, ein Lagerraum sowie das historische Treppenhaus an.

Der wahre Schatz des Gebäudes ist im Kellergeschoss zu finden. In den verwinkelten Kellerräumen stoßen Sie auf die Überreste der ehemaligen Stadtmauer sowie auf Gewölberäume, deren Geschichte bis ins 15. Jahrhundert zurückreicht. Sechs Gasträume unterschiedlicher Größe stehen Ihnen im Kellergeschoss offen. Dazu erleichtern Funktionsräume – vom Kühlraum, Lager bis hin zu Sanitäranlagen – die gastronomische Nutzung dieser atemberaubenden Location.

Während Erd- und Kellergeschoss gastronomisch genutzt wurden, standen die Räumlichkeiten in den oberen Etagen zuletzt größtenteils frei. Diese sind durch das historische Treppenhaus mit lichtspendender Deckenluke erreichbar. Im 1. Obergeschoss treffen Sie zur Straßenseite hin auf einen Gastraum, dem sich die Sanitärräume anschließen. Der rückwärtige Bereich zur Salzach hin ist dem mächtigen Festsaal vorbehalten, der derzeit allein als Lagerraum Verwendung findet. Dieser erstreckt sich über beide Obergeschosse und verfügt über eine umlaufende Empore, die durch ihre historisierend gestaltete Brüstung besticht. Die Empore erinnert wie das zweiflügelige Festsaalportal und der noch erhaltene Parkettboden an die früheren Glanzzeiten des Anwesens. Zusätzliche Abstell- und Lagerräume sowie ein Büroraum im 2. Obergeschoss runden die zur Verfügung stehenden Flächen ab.

Das anschließende Dachtragwerk stammt ebenfalls aus der prägenden Wiederaufbauphase des späten 19. Jahrhunderts. Im Dachgeschoss ist heute eine Wohnung zu finden mit vier Zimmern, Küche und Bad im vorderen Bereich. Im hinteren Teil sind nur zwei Zimmer anzutreffen, die ebenfalls zur Wohneinheit zählen. Der dazwischenliegende Dachraum ist nicht ausgebaut und begeistert durch seine offen einsehbare Dachkonstruktion.

Das Traditionsgasthaus wird derzeit nicht genutzt und aufgetretene Schäden – insbesondere am Dachtagwerk des Saales – machen eine denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes unumgänglich. Diese bildet die Grundlage für eine Neunutzung der oberen Geschosse. Hierbei sollte der historische Festsaal ggf. erhalten bleiben. Dieser kann eine zukünftige gastronomische Nutzung unterstützen, oder ggf. als Wohn- oder Büroraum – in Absprache mit den zuständigen Behörden – Verwendung finden.

Sämtliche Voruntersuchungen bezüglich Statik und Bausubstanz sind bereits abgeschlossen. Auch ein Gutachten der Stadt Burghausen liegt vor.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Burghausen sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Gasthaus (ein Einzeldenkmal im Ensemble) 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. nach § 10g EStG in Betracht (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

Nutzung, Sanierung, Zuschüsse

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:

www.die-denkmalschutz-immobilie.de (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen wartet in der historischen Altstadt des wunderschönen, mittelalterlichen Städtchens Burghausen, nur eine Stunde von München und Salzburg entfernt, auf Sie. Die frühere Herzogstadt liegt direkt an der Salzach, dem Grenzfluss zu Österreich, und ist überregional durch die längste Burganlage der Welt bekannt. Ihre malerische Altstadt mit ihren farbenfrohen Giebelhäusern und Fassaden verläuft zwischen dem mächtigen Burgberg und der Salzach. In solch reizvoller Lage ist das attraktive Innenstadtgebäude zu finden, das durch seine gastronomische Nutzung lange Zeit Zeichen in der historischen Altstadt von Burghausen setzte.

Ihre zukünftige Heimatstadt bietet alles, was das Herz begehrt. Die ca. 18.000 Einwohner zählende Kleinstadt überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Ein breit gefächertes Angebot an kleineren und größeren Geschäften erwartet Sie ebenso wie eine bunte Gastronomielandschaft, zu der Ihr zukünftiges Anwesen schon bald wieder zählen kann. Auch an einer guten Kinderbetreuung für Ihren Nachwuchs fehlt es in Burghausen nicht. Diesem stehen Kinderkrippen, Kindergärten sowie Schulen jedes Bildungszweiges direkt in der Stadt offen. Für eine gute ärztliche Versorgung wird durch mehrere ortsansässige Allgemein- und Fachärzte, Apotheken sowie das Innklinikum Burghausen gesorgt.

Auch das weit über die Region hinaus bekannte Kultur- und Freizeitangebot der Stadt kann sich sehen lassen. In der mächtigen Burganlage lassen Sie Museen und Ausstellungen in die Geschichte eintauchen, während die internationalen Jazz-Events jedes Jahr ein spezielles kulturelles Highlight darstellen. Dazu sind die Bayerischen Alpen mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in Sommer und Winter ganz nah. Wer sich gerne in netter Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial engagieren möchte, der findet in den zahlreichen Vereinen der Stadt die passende Gelegenheit.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur A92 in Ihrer neuen Heimatstadt garantiert. Nur eine Viertelstunde trennt Sie von Altötting (ca. 15 km) und bereits in einer halben Fahrstunde kommen Sie in Mühldorf a. Inn (ca. 35 km) an. Sowohl von der Landeshauptstadt München (ca. 110 km) als auch von Salzburg (ca. 60 km) sind Sie gerade mal eine Fahrstunde entfernt.

Auch an den ÖPNV ist Burghausen bestens angebunden. Ihr Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Mühldorf - Burghausen, die Ihnen im Stundentakt eine Verbindung zu den bayerischen und österreichischen Zentren bietet.



© (BLfD) Stadtbekannter Gasthof des 15. Jh.



© (G. Gronauer) Das ehem. KNOXOLEUM in der Altstadt von Burghausen



© (G. Gronauer) Ehem. beliebtes Trendlokal am Fuße der Burg



© (G. Gronauer) Kreativ gestalteter Außenbereich



© (G. Gronauer) Zugang zum mittelalterlichen Gastronomiebereich



© (G. Gronauer) Außergewöhnlicher Gastraum in mittelalterlichen Mauern



© (G. Gronauer) Mittelalter pur im Kellergeschoss



© (G. Gronauer) Einzigartiges Flair im historischen Kellergeschoss



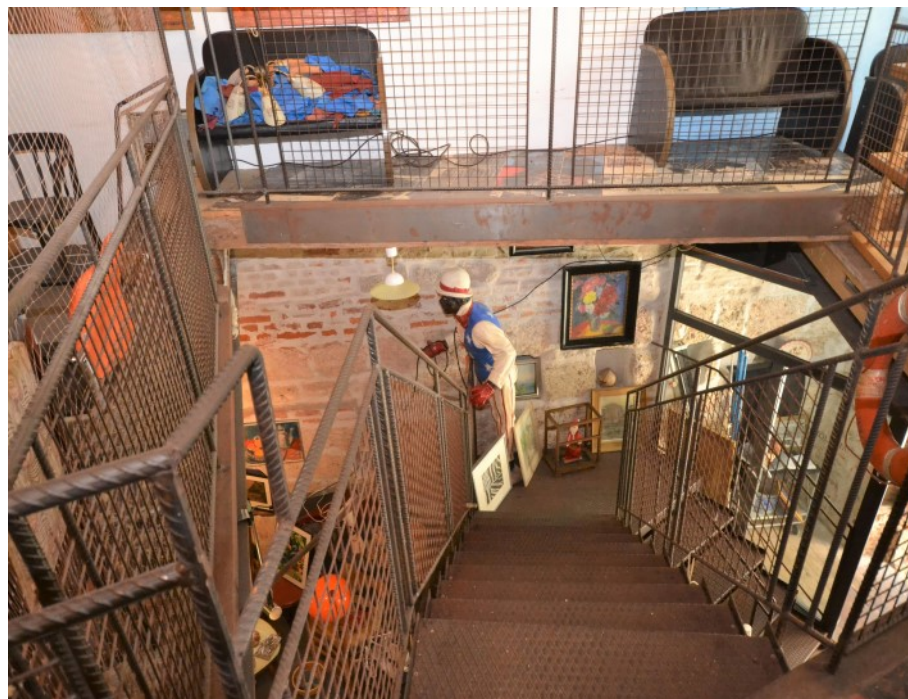
© (G. Gronauer) Besondere Gastronomiemomente in den Nischen des Kellergeschosses



© (G. Gronauer) Spezielles Gastronomieerlebnis in einzigartigen Räumlichkeiten



© (G. Gronauer) Ansprechende Gaststätte im Erdgeschoss



© (G. Gronauer) Spezielle Atmosphäre über mehrere Etagen



© (G. Gronauer) Ansprechend gestaltete Empore



© (G. Gronauer) Vielseitig nutzbares Billardzimmer



© (G. Gronauer) Mächtiger Festsaal mit umlaufender Empore



© (G. Gronauer) Derzeit als Lagerraum genutztes Highlight der historischen Gastro-Immobilie